

DECRETO No. 837 DE 2009**“Por el cual se establecen los lineamientos técnicos para la elaboración y presentación de los Planes Parciales”.**

El Alcalde de Neiva, en uso de sus facultades constitucionales y legales en especial las conferidas por la por el artículo 315 de la Constitución Política, numeral 6 literal a del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, 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.

El Gobierno Nacional expidió el decreto 2181 de 2006 y 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.

El Municipio de Neiva, en cumplimiento de lo establecido por la ley 388 de 1997 y demás disposiciones complementarias, adoptó mediante Acuerdo 016 de 2000, el Plan de Ordenamiento Territorial y mediante Acuerdo 026 de 2009 la Revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva.

Los lineamientos generales para la reglamentación sobre Planes Parciales, contenida en el Acuerdo 026 de 2009, que le otorga facultades al Alcalde Municipal para que con el apoyo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, reglamenten, los procedimientos para la formulación y adopción de dichos planes.

Que el Artículo 15 de la ley 388 de 1997 estableció la categoría de Normas Complementarias a los Planes Parciales, con el fin de establecer las disposiciones reglamentarias y específicas, siendo el presente Decreto, el mecanismo que permite determinar el alcance de los estudios de los planes parciales.

837

En merito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPITULO I

CONCEPTOS GENERALES

Artículo 1º. De la Definición. Los Planes Parciales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 388 de 1997, son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Artículo 2º. De los Objetivos para la Reglamentación de Planes Parciales. Se contemplan como objetivos para la reglamentación de planes parciales, los siguientes:

1. Aplicar los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 026 de 2009) a través de los planes parciales.
2. Promover la construcción colectiva del Municipio de Neiva, en donde el plan parcial sea la herramienta de participación y concertación social.
3. Crear un sistema de planificación complementaria flexible y dinámica de manera que se ajuste a los cambiantes escenarios de desarrollo, manteniendo la aplicación del modelo de ordenamiento adoptado por el Plan de Ordenamiento Territorial.
4. Facilitar el acceso de la comunidad y del sector privado, a los nuevos instrumentos de gestión urbana diseccionados desde una figura de planificación integral.

837



5. Instrumentar de manera diferencial los procesos para formular planes parciales, reconociendo la diversidad de intereses y motivaciones, así como, la heterogeneidad del territorio.
6. Establecer los procesos y requerimientos para la elaboración y presentación de propuestas, privilegiando aspectos esenciales de los proyectos como la estructura urbana pública - privada, la solución de aspectos críticos y los mecanismos que garanticen el equitativo reparto de cargas y beneficios.
7. Garantizar la participación social, en los procesos de formulación de los planes parciales.

Artículo 3. De la iniciativa para la formulación de Planes Parciales. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y los Artículos 474 y 475 del Acuerdo 026 de 2009, los planes parciales podrán ser elaborados por:

1. Las entidades Públicas.
2. Comunidades.
3. Particulares interesados.
4. Entidades Públicas en asocio con particulares.

Artículo 4°. De la Vigencia de los Planes Parciales. La vigencia del Plan parcial, será establecida en función del programa de ejecución previsto en el mismo. El decreto, podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento, o cuando el Departamento Administrativo de Planeación Municipal lo considere oportuno, teniendo en cuenta la vigencia de las licencias de urbanización o construcción otorgadas y la existencia de unidades de actuación urbanísticas aprobadas en el área del plan parcial. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que originan la solicitud.

Parágrafo. Cuando se venza el plazo del plan parcial sin que se haya tramitado su prórroga, éste perderá su vigencia

Artículo 5°. De la Clasificación de los Planes Parciales. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 026 de 2009 (Plan de Ordenamiento Territorial), los Planes Parciales, podrán elaborarse en los siguientes casos y áreas:

- 1. **PLANES PARCIALES CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** Para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas, iguales o mayores de 10.000 metros cuadrados, de uno o varios propietarios, delimitadas por un perímetro continuo siempre y cuando a su alrededor no queden áreas libres susceptibles de ser incorporadas al correspondiente plan, salvo que éstas puedan tener un desarrollo autónomo al estar rodeadas por vías públicas y tener normas asignadas en el POT, o su magnitud les permita desarrollarse por otro Plan Parcial. Cuando se involucren varios propietarios se podrán utilizar los instrumentos previstos en la ley 388 de 1997, como son el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria o la cooperación entre partícipes.
- 2. **PLANES PARCIALES CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.** Para áreas localizadas en las zonas centrales del suelo urbano, donde su espacio público es deficiente e implica modificaciones de la división predial al nivel de manzana.
- 3. **PLANES PARCIALES CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.** Tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.
- 4. **PLANES PARCIALES CON TRATAMIENTO DE EXPANSIÓN URBANA.** Para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano el globo de planificación será de 5 hectáreas, siempre y cuando a su alrededor no queden áreas inferiores a esta cantidad. Cuando sea necesario involucrar a más de un propietario se podrá hacer uso de los instrumentos establecidos en la ley 388 de 1997, como son el reajuste de tierras, integración inmobiliaria o la cooperación entre partícipes. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.

Parágrafo 1. Para el desarrollo de planes parciales en aquellos sectores que por sus condiciones no cumplan con el área mínima establecida en el presente artículo, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, teniendo en cuenta la base predial de la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial de Neiva y el desarrollo urbanístico que se haya dado en la zona, confrontado con los estudios preliminares que se adelanten para cada Plan Parcial, definirá el área mínima.





Parágrafo 2. Los lotes ubicados en las áreas potenciales de planificación de los planes parciales de conservación, desarrollo, renovación urbana y actualización tipo 1, podrán ser desarrollados cumpliendo con las normas urbanísticas existentes en el municipio, mientras se diseñan y aprueban los respectivos planes parciales.

Parágrafo 3. Podrán desarrollarse planes parciales en tratamientos diferentes a los descritos en el presente artículo, previo análisis de los atributos planteados por el POT, la verificación del Área a desarrollar y el concepto de viabilidad por parte del el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Parágrafo 4. Se entenderá como área de planificación del plan parcial, la propuesta por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, delimitada por un perímetro continuo, la cual podrá cobijar más de un de tratamiento urbanístico de manera que su área y delimitación sirva a los fines del reparto equitativo de cargas y beneficios, se podrán integrar al área del Plan Parcial aledañas siempre y cuando tengan un grado de desarrollo Urbanístico y de Servicios y que sean susceptibles a hacer incorporadas previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Artículo 6º. De las Áreas de Manejo Especial al Interior del Área de Planificación. Un plan parcial podrá identificar áreas o inmuebles en los cuales se proponga un manejo especial distinto al genérico asignado por los atributos del correspondiente polígono donde se ubique.

En los casos en que el diagnóstico y la propuesta establezcan que esto se requiere para el desarrollo armónico del plan parcial y de los atributos asignados a los predios que forman parte del plan parcial, es necesario entonces, proponer a estas áreas especiales, que deberán ser desarrolladas mediante los demás instrumentos de la planificación complementaria.

Artículo 7º. De las Unidades de Gestión. Son las áreas de intervención de todos los planes parciales que se dividirán en Unidades de Gestión, las cuales, identificarán operaciones o proyectos urbanísticos que constituyan en sí mismos una unidad ejecutable de manera autónoma y en la que se aplicará el principio de reparto equitativo de cargas y de beneficios. Estas Unidades de Gestión, se podrán entender también como las fases generales de desarrollo que componen el plan parcial y podrán contener a su vez diferentes etapas.

Las Unidades de Gestión reunirán a su interior el predio o los predios necesarios, para lograr el óptimo desarrollo del proyecto urbanístico a realizar, definido por el plan parcial. Las Unidades de Gestión deberán cumplir con el de reparto equitativo

de cargas y beneficios tanto entre las diferentes Unidades que compongan el Plan Parcial, como entre los Lotes que lo Constituyan.

Las Unidades de Gestión compuestas por más de un predio se consideran como proyectos de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y a partir de la aprobación del plan parcial, podrán ser tramitadas y ejecutadas como tales, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, pudiéndose pactar entre los involucrados, diferentes formas de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, inherentes a la unidad de gestión que no necesariamente impliquen el reajuste de los suelos o la integración inmobiliaria, siempre que se respeten las determinaciones de diseño y aprovechamiento establecidas por el plan parcial, teniendo en cuenta que éste siempre adjudicará tanto la edificabilidad como las obligaciones urbanísticas, por cada unidad de gestión y la licencia de urbanización deberá ser una sola por unidad de gestión.

Parágrafo. La ejecución de cada unidad de gestión, se entenderá como un proceso de urbanización y como tal sus interesados deberán tramitar la correspondiente licencia de urbanización, las cuales serán otorgadas de acuerdo con las normas contenidas en el correspondiente decreto que haya aprobado el plan parcial o normas básicas, dando viabilidad a los proyectos y construcciones a su interior.

Artículo 8º. De las Unidades de Actuación Urbanística. Se entiende como Unidad de Actuación Urbanística, la unidad de planeamiento y ejecución, determinada por el plan parcial y conformada por varios inmuebles, establecida con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, a través del uso de las herramientas de la integración inmobiliaria y/o los reajustes de suelos a partir de las previsiones de ejecución previstas en la Ley 388 de 1997, que permiten entre otras figuras la habilitación de herramientas de intervención en el suelo por parte del Municipio y a favor de privados, siempre que éstos reúnan a más del 51% del área de la Unidad de Actuación.

CAPITULO II

RELACION DE LOS PLANES PARCIALES CON LAS NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES Y GENERALES



Artículo 9°. De la Prevalencia de las Normas Estructurantes. en la formulación de un plan parcial se debe respetar e incorporar, las normativas estructurantes consignadas en el Acuerdo 026 de 2009 que son de obligatorio cumplimiento por parte del mismo. Lo componen los siguientes aspectos:

- a. La clasificación del suelo,
- b. Los sistemas estructurantes municipales y urbanos naturales y artificiales,
- c. Las definiciones específicas acerca del patrimonio, el espacio público y los equipamientos, determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

La propuesta de plan parcial, deberá detallar y complementar estos sistemas estructurantes en los aspectos de diseño, propios de la escala del plan parcial, como la ubicación y características generales de los mismos, los mecanismos de generación, gestión y manejo, y la respectiva distribución de cargas y beneficios.

Artículo 10°. De la Prevalencia de las Normas Generales del POT. se debe contemplar y respetar en la formulación de un plan parcial, el conjunto de normas generales urbanas contenidas en el acuerdo 026 de 2009, como son los tratamientos, los usos del suelo, los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas entre otras. Se exceptúan de este nivel los espacios normativos habilitados para el plan parcial por el mismo Acuerdo, en forma de normas específicas o complementarias, para algunos temas como los aprovechamientos, manejo de cesiones y usos específicos de algunos territorios a planificar mediante esta figura.

Artículo 11. El reparto equitativo de cargas y beneficios, el plan parcial podrán proponerse entre diferentes alternativas de reparto total o parcial de los mismos, las siguientes:

- a. Que cada una de las Unidades de Gestión, aplique sus correspondientes cargas, manteniendo la estructura predial original.
- b. Que se realice el reparto diferencial de aprovechamiento o edificabilidad en cada Unidad de Gestión, equilibrando las cargas existentes a su interior.
- c. Que se realice el reparto diferencial de usos más o menos rentables en cada Unidad de Gestión, equilibrando las cargas existentes a su interior.
- d. Que se asuma total o parcialmente las cargas entre las Unidades de Gestión, que componen el plan parcial.
- e. Que se realice la transferencia de derechos de construcción entre las Unidades de Gestión, que componen el plan parcial.

- f. Reconfigurar la estructura predial para equilibrar tanto cargas como beneficios, opción que requerirá la adopción de las correspondientes Unidades de Actuación Urbanística, una vez adoptado el plan parcial que las proponga a medida que sea necesario de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.
- g. Otras que sean posibles de implementar, a través de la gestión pública o privada propuesta para su ejecución.

Artículo 12. De la Contabilización de Obligaciones Urbanísticas para Parques, Zonas Verdes y Equipamientos. El plan parcial propondrá la distribución espacial de los Dos tipos de cesiones públicas (Tipo A) y privadas (Tipo B), de manera que haga parte de la estructura de espacios públicos y equipamientos que soporta la propuesta, la cual será desarrollada a partir de la ejecución de cada Unidad de Gestión, pudiendo éstas recibir de manera diferencial obligaciones, siempre que esto convenga a equilibrar el reparto de cargas y de beneficios.

El Decreto que adopte el plan parcial deberá especificar la manera como cada Unidad aportará lo que le corresponde de obligación urbanística, pudiendo realizarse este aporte, en los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión o por fuera de ellos, si el planteamiento así lo determinó.

Los terrenos por aportar fuera de la Unidad deben ser efectivamente entregados al Municipio, al momento de la ejecución de éste y en el decreto que adopta el plan parcial se determinará el momento en el cual se adecuarán o construirán y los correspondientes mecanismos que garanticen su efectivo aporte.

Parágrafo. La Administración Municipal podrá considerar en los planes parciales de expansión urbana, la cesión parcial de obligaciones urbanísticas en elementos ambientales, siempre que esto contribuya a la conformación de sistemas y parques públicos que protejan e integren efectivamente estos elementos al desarrollo urbano como espacios públicos efectivos, lo anterior haciendo uso de la facultad de expedición de normas específicas para estos casos contemplada en el Artículo 15 de la ley 388 de 1997, el Decreto nacional 1504 de 1998 y la obligatoriedad de compensación por conservación ambiental, de acuerdo a lo establecido en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997, de forma tal que la contabilización parcial de estos suelos como parte de obligaciones urbanísticas sea asumida como compensación.

Artículo 13º. Propuestas de Usos del Suelo en Los Planes Parciales. En la propuesta de Plan Parcial, deberán respetarse las Áreas de Actividad y usos específicos a utilizar en los suelos urbanos, de acuerdo con lo establecido en el componente urbano del acuerdo 026 de 2009 pudiéndose proponer las

posibilidades de mezcla e intensidad al interior de las categorías de uso autorizadas. Igualmente para los suelos de expansión, los rangos de intensidad de uso, deberán ser detallados y especificados por el plan parcial en su propuesta, bajo estos parámetros.

Las definiciones de usos, deberán ser descritas para cada unidad de gestión y en cada una de ellas se debe definir la gama de posibilidades a realizar y sus respectivas formas de convertibilidad a valores constantes, con el fin de mantener el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes de cada unidad de gestión y del plan parcial.

El plan parcial deberá sustentar de manera satisfactoria las propuestas realizadas al respecto, acorde con parámetros de manejo de los impactos ambientales, urbanísticos y sobre el espacio público derivados de los usos que se proponen y que estarán contenidos en el Documento técnico de soporte de que trata el artículo 15 del presente decreto.

Artículo 14°. De la formulación de Normas Complementarias en los Planes Parciales. De conformidad con la ley 388 de 1999, los proyectos de planes parciales propondrán el conjunto de normas específicas aplicables al área de planificación, dentro de la categoría denominada por la misma Ley como normas complementarias, en los siguientes temas: volumetrías, aislamientos, retiros, antejardines, parqueaderos, características de las cesiones públicas y privadas, conformación de la malla vial local, tipologías y morfologías de los desarrollos propuestos, sistemas de loteo y de agrupaciones, y las normas externas e internas para cada área de Actividad.

Parágrafo. Las normas Generales que tratan los aspectos referentes a los procesos de construcción y urbanización de manera genérica en la ciudad, poseerán carácter supletorio, pudiendo ser propuestos ajustes a las mismas, al interior de las normas complementarias que se adoptan con cada plan parcial. De no proponerse normas específicas al respecto, se entenderá que se acogen las normas genéricas que posee el Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO III CONTENIDOS DE LOS PLANES PARCIALES

Artículo 15°. De los Contenidos Básicos de los Planes Parciales. Todos los proyectos de planes parciales, que sean presentados para su estudio y aprobación, deberán desarrollar los siguientes contenidos:

A. Un Documento técnico y planos anexos que contenga:

1. Justificación y directrices del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Delimitación del Área de Planificación, de las áreas de intervención y de las áreas de manejo especial.
3. diagnóstico del área de Planificación y de sus áreas de influencia inmediata.
4. Objetivos, políticas y estrategia territorial del plan parcial.
5. Estructura urbana de espacio público y diseño urbanístico.
6. Estructura de espacios privados y formas de ocupación.
7. Simulación urbanística - financiera.
8. Estrategias para el reparto de cargas y de beneficios y la gestión del suelo.
9. Estrategias de gestión institucional, social, financiera y de estímulos a los propietarios e inversionistas.
10. Cronograma de ejecución de las Unidades de Gestión y Actuación Urbanística.
11. Programas y proyectos.

B. Un proyecto de Decreto

Debe contener las normas urbanísticas específicas para el plan parcial de carácter complementario y la adopción del plan mismo.

Artículo 16°. Del desarrollo de los contenidos del Plan Parcial, a partir de su clasificación. El Departamento Administrativo de Planeación, será el encargado de recibir, analizar y conceptuar positiva o negativamente sobre la pertinencia del proyecto de plan parcial, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del Acuerdo 026 de 2009, para la posterior aprobación por Decreto. Las diferentes clases de planes parciales deberán desarrollar y presentar dependiendo de su clasificación, los siguientes parámetros:

A. Documento técnico:

1. Todas las propuestas de planes parciales deberán presentar una **justificación y directrices** derivadas del análisis del Plan de Ordenamiento Territorial y de forma tal, que la propuesta retome sus principios, objetivos, políticas y normas estructurales y generales y enmarque en ellas las operaciones planteadas a ser desarrolladas por el plan parcial.
2. Las propuestas de planes parciales, establecerán en plano y texto, **el área de planificación sugerida**, el área de intervención, las áreas de manejo especial y las Unidades de Gestión o de Actuación Urbanísticas descritas, sustentando los criterios para su formulación, a partir de los requerimientos básicos de área del POT o de las directrices que al respecto dicte la Administración municipal.

Teniendo en cuenta que para la delimitación precisa del área de planificación, se deberán retomar los perímetros tanto de la clasificación del suelo, como de los polígonos de tratamiento y usos, en caso de existir algún nivel de imprecisión al respecto, debido al cambio de escala o divergencia de la realidad con los perímetros descritos en el texto o planos del POT, la propuesta de plan parcial podrá sugerir la precisión y exactitud de los perímetros y justificarla.

Para llevar a cabo esta delimitación será necesario incluir un levantamiento topográfico del área de planificación a escala 1:2000, georeferenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

3. Los proyectos de plan parcial deberán contar con un diagnóstico, que permita a partir de la situación actual detectada y del análisis de los propósitos que persigue el POT, enunciar la propuesta de formulación y gestión del plan parcial.

En los planes parciales de expansión o con tratamiento de desarrollo el énfasis de dicho diagnóstico estará en los temas de sostenibilidad ambiental y en la manera como se evaluarán las posibilidades de integración funcional con la ciudad construida.

Igualmente los planes parciales ubicados en suelos de expansión, deberán adelantar estudios geológicos y geotécnicos, así como, un estudio hidrológico de toda el área de expansión y un estudio de amenazas naturales, que permita adelantar la correspondiente zonificación ambiental.

En los planes parciales ubicados en tratamientos de conservación, renovación, actualización, rehabilitación, el énfasis del diagnóstico estará en los temas sociales y económicos, siendo fundamental para los mismos, vincular desde esta fase, a una parte representativa de la comunidad y propietarios involucrados. Igualmente será fundamental para los planes parciales de conservación, el desarrollo en el diagnóstico respectivo de las temáticas inherentes al estudio de la morfología y tipologías urbanas y arquitectónicas a conservar.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal podrá solicitar información adicional a los interesados, sobre cualquiera de las temáticas citada, siempre que ésta, sea fundamental para la toma de decisiones de la Administración con respecto a la propuesta. El diagnóstico se presentará en forma escrita y cartográfica.

4. Las propuestas de planes parciales deberán establecer el conjunto de **objetivos, estrategias y políticas**, en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial, al igual que las estrategias territoriales.



5. Las propuestas de planes parciales, deberán desarrollar de manera escrita, cartográfica y georeferenciada a escala 1:2.000, **la estructura de espacio público**, que incorpora los sistemas estructurantes definidos en el POT y los propuestos para el área de planificación, enmarcados en la estrategia territorial. La estructura que se encuentra sustentada en el manejo del aprovechamiento medio y se concreta en los correspondientes sistemas viales, de servicios públicos, equipamientos, parques, zonas verdes y manejos ambientales especiales, deberá contener los siguientes aspectos:

5.1. Plan Vial. En planes parciales de Renovación y Conservación, será necesaria la definición de los componentes presentes de las redes viales primarias y secundarias, definidas en el POT a nivel de trazado, perfil y sección. De igual manera, de proponerse sistemas viales terciarios, vías peatonales y Ciclorutas, las cuales deberán ser presentadas a nivel de trazado y sección.

En los planes parciales de Desarrollo en suelos urbanos y de expansión, será necesaria la definición de la propuesta vial a partir de la red primaria del POT y complementada con las demás redes primarias y secundarias sugeridas, a nivel de trazado, perfil y sección.

Servicios públicos. En los planes parciales de Renovación, y Conservación, se definirá la necesidad de ampliación o modificación de las redes y se propondrá el esquema básico para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios.

En los planes parciales de desarrollo, en suelos urbanos y de expansión, se deberá adjuntar la propuesta general para la presentación de los servicios públicos, desarrollada a nivel de redes matrices y sistemas complementarios de abastecimiento o disposición final, acompañada de los esquemas básicos para el desarrollo de los sistemas secundarios.

En cada Plan Parcial, se sustentará la viabilidad de todos los servicios públicos, de acuerdo con lo establecido previamente por las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes o propuestas de autoprestación, de acuerdo con lo establecido por la ley 142 de 1994, en cuanto a su disponibilidad y aspectos técnicos y en coordinación con la red vial.

5.3. Equipamientos. Dependiendo de las normas específicas que el POT haya definido y la presencia o no de perfiles de proyectos identificados en el área de planificación, el plan parcial propondrá los equipamientos comunitarios a desarrollarse en su área, desarrollando a nivel de esquema básico la localización, áreas, programas y características generales de los equipamientos por construir y la responsabilidad de ejecución.

El plan parcial deberá localizar las edificaciones que alberguen equipamientos, siempre en suelos que no se encuentren comprometidos en área de manejo ambiental o que posean restricciones para su construcción.

La propuesta de plan parcial deberá proponer los mecanismos que garanticen la entrega efectiva de dichos equipamientos al municipio y sus criterios de calidad y manejo, de forma tal, que a partir de su inclusión como normas complementarias referentes a los procesos de urbanización y construcción por desarrollar en cada etapa, sean verificadas al expedir cada licencia de construcción y urbanización.

5.4. Parques, zonas verdes y áreas recreativas. Dependiendo de las normas específicas que el POT haya definido y la presencia o no de perfiles de proyectos de carácter Regional, municipal o zonal, identificados en el área donde se localiza la propuesta, ésta deberá retomar y proponer de manera específica la localización y características de los parques, zonas verdes y áreas recreativas de acuerdo con el monto establecido como obligación urbanística por el POT, así como la manera en que cumplirá igualmente con las obligaciones Regionales.

Igualmente, para los planes parciales de desarrollo en suelos urbano y de expansión, deberá determinarse y sustentarse el porcentaje y áreas específicas, que se proponen contabilizar como parte de la cesión urbanística para zonas verdes, al interior de las cargas ambientales existentes, de acuerdo con la propuesta presentada.

La propuesta de plan parcial deberá proponer los mecanismos que garanticen la entrega efectiva de dichos espacios públicos al municipio y sus criterios de calidad y manejo, de forma tal, que a partir de su inclusión como normas del plan parcial, referentes a los procesos de urbanización y construcción por desarrollar en cada unidad, sean verificadas al expedir cada licencia de construcción y urbanismo.

5.5. Manejos ambientales especiales. En los planes parciales de Desarrollo, en suelos urbanos y de expansión, se deberá adjuntar la identificación de los parámetros geológicos – ambientales, para el uso del suelo y un plan de manejo de los elementos ambientales estructurantes involucrados en el área de planificación.

6. las propuestas de planes parciales deberán plantear en el texto, tablas y planos georeferenciados a escala de 1: 2.000, la **estructura de espacio privado** y formas de ocupación del mismo, que se encuentra sustentada en el manejo del aprovechamiento, de la siguiente manera:

En los planes parciales de Renovación, será necesaria la definición de las manzanas o su equivalencia, la determinación de áreas netas, áreas privadas de uso común, e identificación de índices de ocupación y construcción por unidad de

gestió global. También deberán proponerse aspectos volumétricos, parqueaderos, estructura predial, alturas y aislamientos de las edificaciones, así como, enumerar la gama de usos específicos propuestos por cada unidad de gestión.

En los planes parciales de Desarrollo en suelos urbanos y de expansión, se deberá definir el conjunto de áreas destinadas a proyectos urbanísticos, a partir de la identificación de unidades de gestión, determinando para cada una de ellas y para toda el área de planificación, índices de construcción y ocupación sobre área bruta y la definición de áreas urbanizables globales, descontando cargas ambientales. También podrán proponerse aspectos volumétricos, alturas, parqueaderos, estructura predial y aislamientos de las edificaciones, así como, enumerar la gama de usos específicos propuestos por cada unidad de gestión.

En los planes parciales de Mejoramiento Integral y Conservación, será necesaria la definición de las áreas privadas, a partir de la identificación de manzanas o su equivalencia, determinación de áreas netas o privadas, áreas privadas de usos común e identificación de índices de construcción y ocupación por unidad de gestión y global, y se deberán determinar las características tipológicas de las construcciones nuevas y por conservar, rehabilitar o mejorar. También deberán enumerarse la gama de usos específicos propuestos por cada unidad de gestión.

7. **Simulación urbanística - financiera.** La simulación urbanística – financiera, consiste en la realización de un ejercicio de prefactibilidad económica, de las operaciones propuestas por el plan parcial en forma global y por cada una de sus etapas o unidades, formulado a partir del aprovechamiento medio propuesto y sustentado de manera que permita establecer un equitativo reparto de cargas y beneficios, para determinar así, una viabilidad económica de todo el plan parcial y de cada una de sus Unidades de Gestión, en los términos planteados por el aprovechamiento medio.

Para tal efecto se entienden como cargas, todos los costos derivados de la realización de un plan parcial en el proceso de urbanización y construcción de los sistemas que componen los espacios públicos y privados, enunciados en los numerales cinco y seis, así como los derivados de la formulación y gestión del plan parcial. También se contemplarán como cargas, los diferentes costos sociales derivados de los procesos de manejo, mitigación y protección de moradores cuando los planes parciales se planteen en suelo urbano.

Desde el punto de vista de la formulación y gestión del proyecto del plan parcial, serán contempladas como cargas, los gastos de diagnóstico, diseño, divulgación, formulación, convocatorias e investigaciones que sean requeridas.

Por otra parte, se considerarán beneficios derivados de la propuesta de plan parcial y de sus diferentes Unidades, todas las ganancias previstas por los

desarrollos urbanísticos y/o constructivos propuestos, pudiendo ser estos recibidos por medio de las ventas directas de los metros cuadrados vendible, su titularización anticipada, acciones, bonos, derechos de edificabilidad, o las diferentes formas de participación de ganancias que plantee el plan parcial, en su estrategia económica, para su ejecución, a partir de encontrar, viable el reparto de cargas y beneficios, utilizando la presente simulación urbanístico financiera.

Todas las propuestas de planes parciales, deberán desarrollar esta simulación a nivel estático, es decir, contemplando las condiciones del mercado inmobiliario actual, tanto de manera global para el plan parcial como para cada una de sus etapas.

8. Estrategias para el reparto de cargas y beneficios y la gestión del suelo.

Todas las propuestas de planes parciales, deberá presentar en su documento técnico, a partir de la simulación urbanístico financiera, la manera como se proponen las alternativas de reparto de cargas y de beneficios entre las unidades de gestión y al interior de las mismas, si éstas están compuestas de varios lotes.

9. Cronograma de ejecución de las Unidades de Gestión. Todas las propuestas de planes parciales deberán presentar una propuesta cronológica, que desarrolle la implementación en el tiempo de lo planeado, de manera que permita establecer sugerencias, recomendaciones y prerrogativas para el desarrollo en el tiempo de las unidades de gestión.

Esta propuesta, se sustenta a partir de la simulación urbanística - financiera y servirá de base para que la administración determine en el decreto que adopte el plan parcial, los plazos para el desarrollo del mismo, a partir de las unidades de gestión previstas.

Igualmente, si se tiene previsto que las Unidades de Gestión, sean propuestas como Unidades de Actuación Urbanística, éstas deben ser indicadas y delimitadas de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997, acompañadas de los proyectos de Integración Inmobiliaria o Reajuste de terrenos de ser necesarios, los cuales, deberán estar definidos en su expresión gráfica (planos) y escrita, de manera que señalen los lotes sugeridos que se requieren integrar o reajustar.

10. Estrategias de gestión institucional, social, financiera y de estímulo a los propietarios e inversionistas. Las propuestas de planes parciales, deberán identificar el conjunto de acciones y estrategias de gestión, necesarias para la ejecución del plan parcial y de sus unidades, etapas y proyectos en los siguientes temas: gestión social, gestión económica y gestión interinstitucional. Los dos primeros aspectos se desarrollarán como mínimo, dependiendo del tratamiento principal, de la siguiente manera:

10.1. Gestión social y de estímulo a participantes. Las propuestas de planes parciales que se realicen en tratamientos de renovación y conservación deberán adjuntar a la propuesta el recuento del proceso de gestión social adelantado y si existen actas de compromiso levantadas con la comunidad o sus representantes de manera que garanticen a la administración el camino adelantado hacia la construcción de consensos en torno al plan parcial y de sus proyectos. Igualmente se deberán proponer las estrategias específicas de vinculación de la comunidad a los proyectos, modelos de asociación con actores participantes y propuesta de protección a moradores. En las propuestas de planes parciales en tratamiento de desarrollo en suelos urbanos y de expansión, se deberá desarrollar la propuesta de modelo de consenso y asociación con los propietarios y otros actores participantes.

10.2. Gestión económica. Los proyectos de planes parciales deberán presentar y sustentar una estrategia económica que desarrolle a partir de la simulación urbanística - financiera presentada, la manera como se financiará la ejecución del plan parcial y sus unidades, los socios, entidades gestoras, asociaciones, así como los compromisos que requerirá, dependiendo de las condiciones del mercado inmobiliario y de la inversión pública que sea requerida.

Igualmente planteará la utilización específica de las herramientas previstas en la ley 388 de 1997 y de otras de origen público o privado que garanticen la viabilidad global del plan parcial desde los aspectos económicos.

En desarrollo de estos aspectos, el proyecto de plan parcial podrá identificar los posibles hechos generadores de plusvalía, así como calcular su efecto. Con base en este ejercicio, propondrá su posible captación y mecanismo de manejo. De igual modo, el proyecto de plan, podrá estudiar la posibilidad de cobro de valorización como mecanismo de financiación y proponer su aplicación a la Administración Municipal para el desarrollo del plan parcial.

Será requisito para la aprobación de planes parciales de Mejoramiento Integral, identificar el conjunto de recursos públicos de diferentes niveles territoriales, así como de otras fuentes de apoyo financiero o técnico de origen nacional e internacional, necesarias para su realización.

11. Perfiles de programas y proyectos. Las propuestas de planes parciales, debe describir de manera general los programas y proyectos que de manera externa al plan parcial o fuera de la responsabilidad de los proponentes, acompañarán y posibilitarán el desarrollo del mismo. Adicionalmente, podrán ser formulados programas para atender aspectos sociales o económicos, para la comunidad residente o involucrada en el plan parcial, o para especificar proyectos de intervención urbana globales de la ciudad.

B. Proyecto de Decreto:

La propuesta de normas específicas del plan parcial, que servirá de soporte para la elaboración del Decreto que adopte el plan parcial, deberá desarrollar en forma de normas urbanísticas los contenidos básicos del documento técnico de soporte, con el objeto de que estas se conviertan en normas vinculantes tanto para los particulares, como para el Municipio.

Las normas propias del plan parcial, deben estar descritas en el decreto y en el evento de no presentarse propuestas al respecto, se entenderá que para la aplicación del plan parcial, de sus unidades y proyectos, las normas urbanísticas constructivas que operan de manera genérica para el resto de la ciudad, se aplicarán igual en el área de planeamiento.

CAPITULO IV INSTANCIAS DE APOYO Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN, PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 17. De las instancias de apoyo y asistencia técnica. Serán instancias de asistencia técnica e información, para la formulación de planes parciales por parte del sector privado, los propietarios, comunidades organizadas y en general las comunidades que adelanten dichos procesos:

- a. La Administración Municipal
- b. Autoridad Ambiental

Artículo 18°. De los mecanismos de consulta y participación. Los proyectos de planes parciales, deberán promover desde su etapa de formulación, procesos de participación comunitaria que incluya a los principales actores:

- a. Los propietarios del suelo y
- b. Las comunidades que habitan el área de planificación cuando se trate de espacios urbanos ya desarrollados

Para todos los planes parciales, será necesario el levantamiento de actas de las reuniones adelantadas con la comunidad que muestren un proceso de información y concertación con las comunidades existentes. Será requisito indispensable, la formulación de programas específicos para la protección de moradores, en los planes parciales de renovación urbana.

Parágrafo. En el evento en que existan varios interesados en la formulación de un plan parcial para el mismo polígono, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá sugerir la integración de las propuestas o proponer

estrategias de concertación que permitan optimizar los procesos, para lo cual se tendrá en cuenta, el registro del proceso seguido, ante esta entidad, desde la fase de consulta previa.

CAPITULO V PROCEDIMIENTOS PARA EL ESTUDIO Y APROBACIÓN

Artículo 19º. De los procedimientos generales. Para el desarrollo de los planes parciales en el Municipio de Neiva, el procedimiento será el siguiente:

- a. Consulta Previa.
- b. Radicación.
- c. Fase de estudio interno.
- d. Concepto de viabilidad del Departamento Administrativo de Planeación.
- e. Aprobación por parte de la autoridad ambiental, si se requiere.
- f. Concepto del Consejo Consultivo
- g. Divulgación
- h. Ajustes al proyecto.
- i. Decreto que adopta el Plan Parcial.

Parágrafo. De tratarse de una iniciativa liderada por la Administración Municipal, no se requerirá llevar a cabo los pasos descritos en los literales a, b y c.

Artículo 20º. De la consulta previa. El o los interesados en desarrollar una propuesta de plan parcial, deberán realizar el proceso de consulta previa ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, manifestando su interés en forma escrita, en donde se debe especificar el área preliminar a utilizar, la ubicación y un plano a escala 1:2.000, donde se involucre el o los predios a intervenir con el desarrollo de plan parcial, de forma tal, que en su respuesta, ésta entidad informe al interesado, acerca de las diferentes disposiciones normativas pertinentes al polígono o polígonos involucrados, donde se incluya la reglamentación, los procedimientos y se le haga entrega de las metodologías existentes para el proceso de formulación y recomendaciones varias.

No existirá fecha límite, para que una vez formulada la consulta previa ante la EL Departamento de Planeación Municipal, sea radicada la propuesta definitiva, salvo que normas o disposiciones de superior jerarquía modifique las condiciones del área.

Artículo 21º. De la radicación de la propuesta del Plan Parcial. El proyecto de plan parcial, deberá ser radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con los siguientes documentos:

- a. El Documento Técnico del Plan Parcial y el conjunto de planos correspondientes.
- b. La propuesta de Decreto de adopción del plan parcial que contiene las normas complementarias.

Ambos documentos que componen la propuesta de plan parcial, deberán presentarse en medio impreso y magnético. Los cuarenta y cinco (45) días hábiles para el estudio de la propuesta de que trata el Artículo 23 del presente Decreto, se empezarán a contar a partir de la presentación completa de los contenidos del Documento Técnico.

Artículo 22º. De la fase de estudio interno. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dispondrá de un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días hábiles, para el estudio de la propuesta, siempre que esta haya presentado todos los contenidos mínimos requeridos. De no ser así, o de requerirse la profundización en algún tema que no se encuentre suficientemente sustentado, se suspenderán los términos hasta que la información se encuentre completa.

Si para el estudio de uno o más temas, debe intervenir otra dependencia de la administración municipal o alguna entidad descentralizada, el Departamento Administrativo de Planeación, adelantará las tareas de coordinación interinstitucional y consultas correspondientes.

En el caso de otra propuesta completa de plan parcial sobre la misma área de o parte de ella ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, se suspenderán los términos de la primera propuesta para permitir el estudio por parte de esta entidad de la nueva propuesta y así tomar una decisión al finalizar los cuarenta y cinco (45) días hábiles de radicada la segunda propuesta.

Artículo 23º. Del concepto de viabilidad. Al cabo de la fase de estudio interno, el Departamento Administrativo de Planeación, podrá tomar cualquiera de las siguientes decisiones:

- a. Dar concepto de viabilidad al plan parcial.
- b. Emitir concepto negativo sustentando los motivos que tiene el Departamento para hacerlo y recomendar los ajustes al proyecto presentado.
- c. Acoger parcialmente la propuesta y tomar el liderazgo de la misma, realizando los ajustes que considere pertinentes.

El interesado al que se le haya sido negada la propuesta, podrá en todo caso realizar una nueva presentación ante el Departamento Administrativo de Planeación, evento en el cual, correrán de nuevo los cuarenta y cinco (45) días hábiles para su estudio.

El concepto de viabilidad del plan parcial emitido por el Departamento administrativo de Planeación, significa que en adelante, será esta la entidad encargada, en compañía y coordinación con el interesado, de adelantar su trámite ante la autoridad ambiental si es del caso, y posteriormente ante el Consejo Consultivo, realizar la divulgación ante la comunidad en la fase correspondiente y finalmente tramitar la adopción del Decreto.

Artículo 24°. Del estudio de varias propuestas. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, podrá estudiar diferentes propuestas de plan parcial sobre una misma área. Para aprobar la propuesta más acertada, recurrirá siempre al mejor desarrollo propuesto en lo relacionado a los objetivos y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 25°. De los criterios de evaluación en el estudio de varias propuestas. Serán criterios para tomar la decisión de aprobar un plan parcial por parte del Departamento Administrativo de Planeación, los siguientes aspectos:

- a. Lograr potenciar a través de la propuesta de plan parcial, las definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo relacionado con los polígonos en los términos de áreas y mejor calidad de espacio público; la mejor utilización y recuperación de los sistemas estructurantes naturales; la optimización de los recursos humanos, técnicos y financieros existentes o propuestos a través de los proyectos.
- b. Presentación coherente de las estrategias sociales, económicas e interinstitucionales, durante la fase de formulación y ejecución, siempre en función de lograr su efectividad para la implementación de la propuesta, en términos de rentabilidad social y viabilidad financiera.

Artículo 26°. De la concertación con la Autoridad Ambiental. Será el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el encargado de sustentar la necesidad de tramitar ante la autoridad ambiental para su revisión y aprobación, las propuestas de planes parciales, mientras no exista otra normativa vigente que establezca lo contrario emanada por el Gobierno Nacional.

Artículo 27. De los trámites ante la Autoridad Ambiental. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en coordinación con la Autoridad Ambiental, deberá concertar una metodología para que estas últimas realicen la revisión ambiental y de esta manera se adjunte la información pertinente por parte del interesado con el apoyo del Departamento. La Autoridad Ambiental dispondrá

de Ocho (8) días hábiles para pronunciarse, aprobando o no la propuesta, en sus aspectos estrictamente Ambientales.

El Departamento Administrativo de Planeación, será el encargado de sustentar ante la autoridad ambiental los pormenores de la propuesta sobre el tema, de acuerdo con los estudios que presente el interesado o que posea la entidad y de conformidad con sus criterios técnicos.

Artículo 28°. Del concepto del Consejo Consultivo. El Departamento Administrativo de Planeación, será el encargado de presentar en compañía con los interesados, la propuesta ante esta instancia, para que se emitan las sugerencias y recomendaciones sobre el proyecto de plan parcial, de acuerdo con los estudios que acompañan el proyecto y con sus criterios técnicos. Esta instancia deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

Artículo 29°. De la fase de divulgación. La Administración Municipal, deberá realizar la fase de divulgación del proyecto Plan Parcial a los vecinos y propietarios del área de planeamiento, antes del vencimiento de los treinta (30) días, con los que cuenta el Consejo Consultivo para emitir su concepto. En esta fase se deberán presentar las sugerencias y observaciones si las hay.

Artículo 30°. De los ajustes al proyecto. Una vez recibidas los conceptos, sugerencias y recomendaciones, de las fases anteriores, el Departamento Administrativo de Planeación, en coordinación con el interesado, deberá responder las observaciones hechas y realizar los ajustes que se considere pertinente.

Artículo 31°. De la adopción del plan parcial por Decreto. El proyecto de plan parcial, ajustado en sus documentos y planos de soporte técnico, será adoptado mediante decreto. En adelante todas las operaciones urbanísticas, así como, las licencias de urbanización y construcción para los desarrollos a realizarse en el área de planificación del plan parcial, estarán referidas y autorizadas a partir de lo establecido en el Decreto aprobado, por la vigencia establecida en el mismo. Igualmente, la formalización de Unidades de Actuación Urbanística, será posible en los términos previstos por la ley 388 de 1997, a partir de esta adopción.

Artículo 32°. De la revisión y ajuste de los planes parciales y de su decreto. Los Procesos de revisión y ajuste podrán efectuarse durante la vigencia del plan parcial, siempre que de común acuerdo sus directos gestores y la Administración Municipal, concerten con base en estudios técnicos, la necesidad del ajuste a las normas complementarias contenidas en el correspondiente decreto. Igualmente,

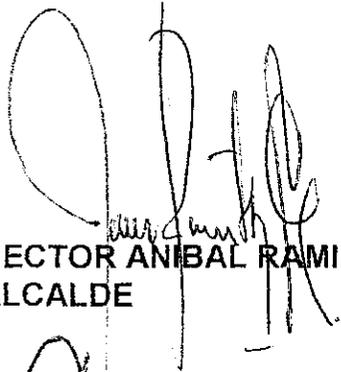
este ajuste requerirá del mismo proceso de revisión e instancias, llevado a cabo por la aprobación del plan parcial.

Parágrafo. Los decretos que adoptan los planes parciales, deberán establecer la vigencia que éstos poseen para su realización, periodo de tiempo que podrá superar las vigencias de corto, mediano y largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 33°. De la vigencia. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Neiva, a los 17 NOV 2009

PUBLIQUESE Y CUMPLASE,


HECTOR ANIBAL RAMIREZ ESCOBAR
ALCALDE

