

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

RESOLUCIÓN No. **551**  
 ( 08 SEP 2021 )

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE LA NORMATIVA ESPECIFICA DE LAS ÁREAS IDENTIFICADAS COMO POLÍGONOS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE”**

El Alcalde Municipal y La secretaria de Planeación del Municipio de Pitalito Huila, en uso de sus facultades Constitucionales y Legales, y en especial las conferidas por el artículo 87 del Acuerdo 023 de 2021 y

**CONSIDERANDO**

Que la Constitución Política consagra la autonomía de las entidades territoriales para la gestión de sus intereses, autonomía que se materializa en la posibilidad de formular sus propios instrumentos de desarrollo local.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial, establece la base territorial que es el soporte para la implantación adecuada de las actividades previstas en la planificación física y espacial, en lo social y económico y la apuesta de desarrollo sostenible del Municipio.

Que el plan de ordenamiento territorial comprende la formulación de un conjunto de instrumentos para la gestión del suelo con los cuales, las administraciones municipales procuran y formulan las herramientas de trabajo, coordinación de acciones y actuaciones, la promoción y seguimiento de la gestión territorial.

Que mediante acuerdo 023 de 2021, se adoptó la revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pitalito, norma que establece áreas destinadas a vivienda campestre como una respuesta a la demanda urbana de servicios ambientales y paisajísticos del área rural, áreas que se delimitadas en el artículo 34 y en el plano PA20 denominado “área para vivienda campestre”.

Que el acuerdo 023 de 2021, en su artículo 87 señala que una vez adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial. La secretaria de planeación emitirá mediante acto administrativo la reglamentación normativa específica que regula los diseños

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

generales y específicos de las áreas identificadas como polígonos destinadas exclusivamente a vivienda campestre, mismo que deberá expedirse dentro de los 3 meses siguientes a su adopción agotando un proceso de participación concertada con las entidades gremiales que tengan incidencia en la definición de dicha reglamentación.

Que en el marco del artículo 2 de la ley 388 de 1997, establece los principios del ordenamiento del territorio entre ellos la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, el cual se garantiza mediante la aplicación de distintos mecanismos como lo son las unidades de actuación urbanística, las cesiones urbanísticas obligatorias y la venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo y sus títulos representativos, entre otros. por tal motivo el mismo Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo Municipal No. 023 de 2021 estableció que este despacho expidiera mediante acto administrativo la reglamentación al sector de vivienda campestre en el marco de la desigualdad que se esta presentando en la aplicación de las cesión tipo A, destinada al espacio publico que al interior de la ciudad se calcula en un 25%, la cual no puede ser en el mismo porcentaje para el desarrollo rural, ante el beneficio que recibe la tipologías de vivienda en la ciudad el cual se traduce a la posibilidad de densificar. En ese orden de ideas, en busca de cumplir con la distribución equitativa de cargas y beneficios, este despacho reglamentara la reducción del porcentaje de cesión para el desarrollo de vivienda campestre, la cual se hace exigible con la solicitud de la licencia urbanística de parcelación.

Que la secretaría de planeación convocó a las distintas agremiaciones e interesados en la reglamentación de las áreas para vivienda campestre; así mismo, se convocó a la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM, realizándose mesas de trabajo los días 4 y 11 de agosto de 2021.

Que se hace necesario expedir la normativa específica en la que se definen las condiciones para el desarrollo de las áreas para vivienda campestre, régimen de restricciones y aprovechamientos para la construcción, las condiciones para subdivisión y parcelación predial, así como las condiciones para la localización y adecuación de cesiones obligatorias de espacio público.

Que por lo anteriormente expuesto.

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaría de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

## RESUELVE

**ARTÍCULO 1. Identificación de las Áreas para Vivienda Campestre.** Se establecen 9 polígonos que cubren un total de 1.040.97 Has para la intervención de vivienda campestre se delimita por las coordenadas señaladas en el artículo 34 del Acuerdo 023 de 2021 y el Plano PA-20. (Áreas para vivienda campestre).

**ARTICULO 2. Vivienda campestre** Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del área rural. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural

**ARTICULO 3. Vivienda campestre individual:** Edificación dispuesta en el suelo clasificado como rural por el POT, destinada al uso residencial y recreacional. Dado su carácter de vivienda no permanente, podrá contar con edificaciones complementarias para las actividades de vigilancia y mantenimiento.

**ARTICULO 4. Conjunto de viviendas campestres (parcelación):** Conjunto de edificaciones destinadas al uso residencial y recreacional, dispuesto en el suelo clasificado como rural por el POT, que deriva de un proceso de parcelación mediante el cual un predio rural mayor es subdividido en unidades prediales privadas y menores cada una de las cuales queda vinculada directamente a una vía desde la cual se accede a la unidad de vivienda campestre.

**ARTICULO 5. Normas Generales para la Construcción de vivienda campestre.** Establecer las siguientes normas generales para la construcción en todas las áreas para vivienda campestre:

1. Se prohíbe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en áreas de amenaza por movimientos en masa y amenaza no mitigable.
2. Se restringe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en suelos de protección ambiental, acorde con lo definido y estipulado en el Artículo 37 Suelo de Protección del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pitalito

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaría de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

3. Se permite el englobe de predios con el fin de alcanzar la unidad mínima de actuación.

**Parágrafo.** Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en las áreas para vivienda campestre, requiere de licencia expedida por la Secretaría de Planeación o la Curaduría Urbana, previo trámite del visto bueno del Plano Topográfico del predio, predios o parte del predio objeto de la solicitud, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas, el cual servirá de base para la presentación del proyecto y será elaborado de conformidad con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás información pública disponible.

**ARTÍCULO 6. Unidad Mínima de actuación para vivienda campestre.** La extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que hacen parte de las áreas para vivienda campestre será de dos hectáreas.

**Parágrafo.** Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente a la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 7. Condiciones para el desarrollo de las Áreas para Vivienda Campestre.** Con el fin de garantizar el adecuado manejo de estas áreas y posibilitar el ordenamiento, se definen los requisitos, haciendo especial énfasis en la gestión del riesgo, la articulación con la estructura ecológica principal, los servicios públicos y la movilidad.

**ARTÍCULO 8. Densidades:** Para las nuevas intervenciones y desarrollos en las áreas para vivienda campestre la densidad máxima será de cinco (5) viviendas por hectárea, con el fin de preservar el modelo de ocupación de características campestres.

**ARTÍCULO 9. Aprovechamientos:** Para las nuevas intervenciones y actuaciones urbanísticas, se debe tener en cuenta, el estricto control al sellamiento del suelo por sus condiciones agrologicas y rurales, su aporte al sistema ambiental y de

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación

Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

preservación del agua del subsuelo; en todo caso, el sellamiento del suelo si entendemos éste, por el tipo de pavimento a utilizar en una construcción debe ser igual al índice de ocupación, así se define el Índice máximo de ocupación como 30% del área neta del lote, su índice de construcción máximo será de 1.5; y construcciones de hasta Dos (2) pisos en lotes individuales con un frente no menor a los veinte (20) metros. Los aprovechamientos podrán desarrollarse mediante la modalidad de parcelación.

**ARTÍCULO 10. Parcelación:** Que consiste en la división predial entendida, como un desarrollo urbanístico que convive con el modo de vida rural donde la ocupación del predio o lote no es concentrada; para este caso, los proyectos de construcción deberán cumplir estrictamente con el índice de ocupación permitido y al interior de cada predio o lote definiendo las respectivas áreas de cesión para la construcción de vías y espacio público. Para el caso de la subdivisión de predios en suelos de alta vocación agrícola y productiva, si bien estas actuaciones no requieren el trámite de la Licencia de Parcelación, deberán atender los lineamientos de la Autoridad Ambiental respecto a las posibilidades de subdivisión y deberá solicitar la demarcación urbanística que reglamenta la vialidad del sector y la licencia de construcción si se va a edificar.

**ARTÍCULO 11. Aislamientos:** Con el fin de mantener las condiciones de vivienda campestre los aislamientos frontales, laterales y posteriores no podrán ser inferiores a tres (3) metros.

**ARTÍCULO 12. Altura máxima:** En vivienda individual y agrupaciones de vivienda: dos (2) pisos y altillo que no puede superar el 50% del piso inmediatamente anterior.

**ARTÍCULO 13. Índice de Ocupación y construcción:**

**INDICE DE OCUPACIÓN (I.O)** es la relación que debe existir entre el área construida a nivel de terreno o primer piso y el área total del mismo y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción en el primer piso por el área total del predio así:

$1.0 = AC1 / ATP$

1.0 = índice de ocupación

AC1 = Área construida primer piso

ATP = Área total del predio

No obstante, en vivienda campestre será del 30%

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

**INDICE DE CONSTRUCCIÓN (I.C)** es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en Area construida y se expresa por el cociente de dividir el área permitida de construcción total por el área total de un predio así:

IC=ACT/ATP

I.C=índice de construcción

ACT=área construida total

ATP= Area total del predio

No obstante, en todo tipo de vivienda será máximo 1.5

Para efectos del cálculo del índice de construcción, se descontará del área total construida y cubierta las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir instalaciones mecánicas así como sótanos y semisótanos.

**ARTÍCULO 14. Estacionamientos:** Todo proyecto debe contemplar mínimo un parqueadero por unidad de vivienda. En caso de que el estacionamiento sea cubierto será cuantificado como área de ocupación y construcción.

**ARTÍCULO 15. Cerramiento.** El cerramiento de cada uno de los lotes será un elemento artificial y transparente que permita la visual hacia dentro del predio(70% de transparencia). La construcción deberá respetar los retiros mínimos frontales a eje de vía, dependiendo de la jerarquía de esta, en concordancia con lo determinado en el Esquema Básico que se expida para cada desarrollo.

Los cerramientos deberán proporcionar transparencia; no podrán incluir vías públicas ni porción alguna del espacio público resultante de las cesiones obligatorias.

**ARTÍCULO 16. Cesión obligatoria:** "Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para parcelar"

Toda actuación urbanística de parcelación en las áreas de vivienda campestre, luego de descontar del área bruta las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, deberá dejar las áreas de cesión obligatoria para espacio

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación

Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

público y equipamientos colectivos, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

1. Las áreas de cesión obligatoria harán parte del área neta urbanizable y deberán ser incorporadas y entregadas materialmente al municipio de conformidad con lo estipulado en los artículos 2.2.6.1.4.6 a 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Los índices obligatorios para la dotación de espacio público obedecerán a las metas propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial, de tal forma que las cesiones para espacio público se enfoquen en la cobertura zonal, respondiendo a un indicador del **10%** del área neta urbanizable en provisión de espacio público, la cual correspondería a las cesión de espacio público zonal; se fija el mencionado porcentaje de cesión en el marco del cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, como principio macro del ordenamiento territorial, lo anterior obedece a que el desarrollo de vivienda campestre no se obtiene el mismo beneficio en densidad que el desarrollo de otra tipología de vivienda al interior de la ciudad. El mencionado porcentaje será aplicado así:

TIPO DE ESPACIO PUBLICO	%
Cesión de suelo para generación de zona verde	5
cesión de suelo para generación de equipamiento	3
cesión de compensación parque ciudad	2%

**Parágrafo primero:** 2% de área neta urbanizable denominada cesión de compensación parque ciudad; que el urbanizador deberá comprar adquirir y transferir al municipio en las áreas definidas en las cuatro fases de adquisición de terrenos para provisión de Espacio Público (Ver Capítulo II.4 "Espacio Público" del DTS Formulación.

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

**Parágrafo 2:** se podrá compensar la cesión tipo A, destinada para zona verde en áreas de Zona de afectación ambiental (ZPA).

**Parágrafo 3:** la Area de cesión tipo A, destinada para equipamiento podrá ser compensada en terreno y/o en dinero de acuerdo con un avalúo comercial, que presente ante la Secretaria de Planeación Municipal, el solicitante de la respectiva licencia urbanística de parcelación.

**Parágrafo 4:** Si el 8% las áreas de cesión son inferiores o iguales a los 2400 m2, deberán compensarse en dinero con destino a la creación del Fondo para la Provisión y Dotación de Espacio Público a cargo de la Administración Municipal según los parámetros y escenarios a desarrollar como espacio público definidas en las cuatro fases de adquisición de terrenos para provisión de Espacio Público

El valor de los pagos compensatorios de las áreas de cesión no cedidas se establecerá de la siguiente manera:

a. Se realizará el respectivo avalúo comercial incluyendo la expectativa de desarrollo, expedido por la autoridad competente en lo previsto por la Ley 388 del 97, del predio a parcelar, que se hará a cargo del interesado.

b. El valor comercial del predio que corresponda a cada parcelación según el avalúo comercial realizado, se multiplicará por el número de m2 resultantes de calcular el 10% del área del terreno objeto de parcelación, obteniéndose de ese modo el valor del pago sustitutivo que debe efectuar el propietario de la urbanización.

c. La liquidación del valor de la compensación se hará juntamente con la liquidación de las tasas por servicios técnicos por concepto de la expedición de la licencia de parcelación.

d. El pago del valor de la compensación se hará juntamente con la licencia de parcelación dentro de la vigencia del año fiscal respectivo, y podrán ser aplicados los plazos establecidos en el código de rentas municipal.

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación

Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

e. Vencido este plazo se entenderá desistida la solicitud de licencia urbanística de parcelación, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 y/o las normas que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 5:** En el marco del decreto 1077 de 2015, para el desarrollo de suelo y corredores suburbanos; deberá tenerse en cuenta las zonas de retiro establecidas en la ley 1228 de 2008, aparte de ello, los 8 metros del carril de desaceleración y los 5 metros de protección a ese carril de desaceleración.

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008

**ARTÍCULO 17.** Las cesiones de espacio público producto del desarrollo de parcelaciones en las modalidades de vivienda campestre individual y en agrupaciones de vivienda campestre deberán estar debidamente dotadas con el correspondiente engramado, arborización e infraestructura de servicios públicos domiciliarios, iluminación, diseño paisajístico, mobiliario y zonas de permanencia, favoreciendo el desarrollo de miradores en las alturas de valor paisajístico existentes en el área y contemplarán como mínimo los siguientes elementos:

- Unidad integral recreativa
- Senderos peatonales con adoquín o similar.
- Bancos y sitios de descanso y esparcimiento.
- Arborización y ornamentación.
- Amoblamiento urbano: basureros, iluminación y señalización visual.

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

El diseño del espacio público debe incorporar soluciones de accesibilidad al medio físico, para personas con movilidad reducida.

## **ARTÍCULO 18. Condiciones para el desarrollo de las Áreas para Vivienda Campestre.**

### **PROCEDIMIENTO DE ADOPCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN DENOMINADO ZONIFICACIÓN AMBIENTAL**

Con el fin de garantizar el adecuado manejo de estas áreas y posibilitar el ordenamiento, se definen los requisitos, haciendo especial énfasis en la gestión del riesgo, la articulación con la estructura ecológica principal, los servicios públicos y la movilidad.

Para el desarrollo de parcelaciones campestres solo se adelantará mediante la presentación de una zonificación ambiental, la cual consiste en un estudio detallado que debe contar con la debida aprobación por parte de la autoridad ambiental competente, en este caso, Corporación Autónoma del Alto Magdalena – CAM. Para ello deberá adoptar el siguiente procedimiento:

1. Los interesados deberán solicitar a la oficina de planeación municipal mediante oficio que se informe sobre las determinantes ambientales y urbanísticos para la formulación del estudio de zonificación Ambiental.
2. Dicha solicitud de concepto de determinantes para la formulación de la Zonificación Ambiental; deberá acompañarse de los siguientes documentos:
  - 2.1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
  - 2.2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
  - 2.3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación de la zonificación ambiental.

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación

Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

2.4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de zonificación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.

**Coordinación institucional:**

La autoridad de planeación municipal o distrital, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de determinantes para la elaboración de la zonificación Ambiental, deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales.

Las autoridades, dependencias y entidades a que se refiere el inciso anterior, dispondrán de un término de quince (15) días hábiles para remitir la información y los conceptos a la autoridad de planeación municipal o distrital. Durante este término se suspenderá el plazo de que dispone la autoridad de planeación municipal o distrital para responder la solicitud de determinantes.

Recibida la totalidad de la información y los conceptos requeridos a que se refiere el inciso anterior, la autoridad de planeación municipal dispondrá de un término de quince (15) días para dar respuesta a la solicitud de determinantes para la formulación Zonificación Ambiental, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa para los funcionarios que incumplan con los términos previstos en el presente artículo.

**RESPUESTA A LA SOLICITUD DE DETERMINANTES**

La oficina de planeación municipal dispondrá de un término máximo de quince (15) días para responder mediante concepto la solicitud de que trata el artículo anterior, el cual incluirá, por lo menos, la siguiente información:

1. Las normas urbanísticas aplicables para el desarrollo de la parcelación.
2. La indicación y reglamentación de las áreas de reserva y protección ambiental, las zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

manejo definidas por el plan de ordenamiento territorial y la entidad ambiental competente.

3. La delimitación de las afectaciones urbanísticas y la indicación y reglamentación de las zonas de reserva.

4 La delimitación del área de planificación de la zonificación ambiental.

### PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO URBANISTICO DE PARCELACIÓN

La formulación de un proyecto urbanístico a través de la solicitud de una Licencia de Parcelación según los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.”

1. Plantear el manejo adecuado de los bosques, quebradas, nacimientos y sus áreas forestales protectoras, conformando corredores de conectividad ambiental que acojan especies de flora y fauna,
2. Definición de un sistema de espacio público que articule los elementos de carácter ambiental existentes y que incorpore al diseño urbanístico y paisajístico la cobertura boscosa existente.
3. Definición de un plan vial o esquema de movilidad que incorpore el diseño de alternativas para la conectividad vial, y que garantice la adecuada articulación del área con la zona urbana de acuerdo con lo planteado en el plano PA-50 Sistema de Movilidad y Transporte - Clasificación Funcional, el cual hace parte integral del presente acto.
4. Diseño de las redes de agua potable, saneamiento básico y drenaje pluvial que garanticen intervenciones apropiadas para las condiciones de suelo del sector y el autoabastecimiento de agua potable y el manejo adecuado de las aguas residuales y aguas lluvias. Estas infraestructuras podrán ser construidas por los propietarios y/o desarrolladores de los predios, en el marco de un sistema equitativo de cargas y beneficios.
5. Cumplimiento de exigencias definidas en la Norma NSR-10 para el desarrollo de construcciones.

**ARTÍCULO 19.** Restricciones para el desarrollo de las **Áreas para Vivienda Campestre**. En las áreas destinadas para vivienda campestre del Municipio de

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por.: Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

Pitalito, las acciones y actuaciones urbanísticas sobre su territorio, tendrán las siguientes restricciones:

1. En las áreas que se encuentren en zonas de amenaza y riesgo, de acuerdo con la actualización de los sitios donde se han presentado eventos geomorfológicos y de acuerdo con los estudios técnicos vigentes y elaborados por las instituciones técnicas como el INGEOMINAS, autoridades ambientales como la CAM y otras que traten estos temas en particular, deberán atender rigurosamente las regulaciones normativas y los lineamientos estructurantes para la intervención y actuación en estas zonas.

2. En las áreas donde se hayan caracterizado y definido áreas de reserva por encontrarse en zonas de alto interés ambiental, paisajístico y patrimonial de carácter ecológico, los nuevos desarrollos y construcciones deberán contar con los conceptos técnicos previos y favorables por parte de la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena – CAM, o de la autoridad ambiental competente; en ningún caso, la densidad podrá exceder el valor anteriormente establecido

**ARTÍCULO 20. Vías.** El diseño y especificaciones de las vías al interior las Áreas para Vivienda Campestre deberá acogerse a lo definido en el artículo 100 del Acuerdo 023 de 2021 y al Anexo 12 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pitalito definido en el numeral 1.3.2 ESPECIFICACIONES DE DISEÑO PARA LA ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS así:

(...) Vías de Acceso a los Predios. Se debe presentar el esquema vial de acceso al predio o lote, así como el planteamiento vial interno proponiendo claramente, el tratamiento de la superficie de rodadura que sea de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca. La sección mínima de la vía, deberá estar conformada por: superficie de rodadura y zonas laterales para cunetas, andenes o zonas verdes.

Todas las vías principales de acceso a los predios o lotes pertenecientes a una parcelación serán de dominio público; las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación

	DECRETOS		
	CÓDIGO: F-GJ-01	VERSIÓN: 03	FECHA: 1/01/2019

**Parágrafo.** El acceso directo a los lotes comprendidos en proyectos de parcelación, deberán proveerse del acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada.

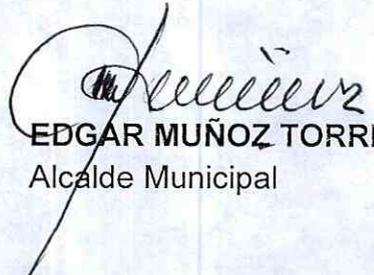
**ARTÍCULO 21. Perfil vial.** Los perfiles viales de la red de movilidad para las áreas de vivienda campestre, con todos sus elementos de calzada, separador, andenes, ciclo vías, alamedas, franjas de amoblamiento y franjas de circulación peatonal y antejardines, se establecen en los planos VC-1 Y VC 2, los cuales hacen parte integral de la presente resolución.

**ARTÍCULO 22. Vigencia.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

08 SEP 2021

**PUBLÍQUESE COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**LORENA MERCEDES CASTRO MOLANO**  
 Secretaria de Planeación

  
**EDGAR MUÑOZ TORRES**  
 Alcalde Municipal

Proyecto: Carlos Andrés Pérez Valderrama. Asesor jurídico Secretaría de Planeación	
Revisado por: : Fernando Mauricio Iglesias Gaona	Aprobado por: Lorena Mercedes Castro Molano 
Firma:	Firma:
Nombre:	Nombre:
Cargo: Jefe de la Oficina Jurídica	Cargo: Secretaria de planeación