

**DECRETO No. 059**  
**01 de Septiembre de 2016**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADICIONA AL DECRETO 102 DE 2014 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO – PMEP DEL MUNICIPIO DE LA DORADA"**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE LA DORADA CALDAS** en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 1, 51 y 82 de la Constitución Política, artículo 3 de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1504 de 1998, artículos 21°, 45°, 86° y 174° del Acuerdo Municipal 038 de 2013 PBOT y;

#### **CONSIDERANDO**

Que el artículo 1° de la Constitución Política consagra que Colombia es un Estado Social de Derecho, fundado en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que lo integran y en la prevalencia del interés general.

Que el artículo 51 ibidem dispone que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, promoviendo planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda;

Que el artículo 82 ibidem determina que es deber del Estado velar por la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 3° numeral 1 establece que "el Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento entre otros de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios".

Que el Decreto Nacional 1504 de 1998 en su artículo 1° determina que "Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo".

Que el artículo 19 del Decreto Nacional N° 0075 de 2013, por el cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana, no define los porcentajes de áreas de cesión para espacio público y equipamiento colectivo para la VIS y VIP.

Que para dar cumplimiento a los mandatos constitucionales invocados, se hace necesario disponer de un cuerpo normativo que regule, de manera sistemática, el espacio público del Municipio en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1504 de 1998.

Que en el artículo 45° del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo Municipal 038 de 2013, concibe el Plan Maestro de Espacio Público como el instrumento de planificación fundamental en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial del municipio.

Que por lo anterior, el artículo 21° ibidem dispone que la política del espacio público para el municipio de La Dorada será *"(...) el elemento que direcciona y articula los demás componentes de la estructura urbana del municipio, este deberá contar con un sistema que proporcione circuitos peatonales y paisajísticos, donde se enlacen plazas, plazoletas, parques, entre otros espacios de encuentro, que vinculados al sistema hídrico y principalmente al Río Magdalena permitan el disfrute y la apropiación de los espacios públicos del Municipio"*.

Que el artículo 86° ibidem, establece las directrices generales para la formulación y adopción del Plan Maestro de Espacio Público, en donde se resalta *"(...) la formulación de políticas, programas y proyectos que buscan mejorar la calidad del medio urbano municipal así como preservar el patrimonio ambiental, urbanístico y arquitectónico"*.

Que el literal a) del artículo 89 del Acuerdo 038 de 2013 dispone que para uso residencial Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) las cesiones se desarrollarán según lo establece el Decreto Nacional 2060 de 2004, norma que fue derogada por el Decreto Nacional 0075 de 2013.

Que al ser derogado el Decreto 2060 de 2004, se genera un vacío normativo, dando la potestad a los Municipio de reglamentar lo referente a las áreas de cesión de espacio público y equipamientos colectivos.

Que el párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 dispone que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.



Que el artículo 102 de Ley 388 de 1997 establece en relación con la interpretación de las normas lo siguiente:

*“En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares”.*

Que de acuerdo a lo anterior, la Secretaría de Planeación emitió la Circular N° 01 del 15 de febrero de 2015 y Circular 02 del 20 agosto del 2015 de la cual tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares, debido a la existencia de un vacío normativo en el sistema de cesiones relacionado con el espacio público.

Que entendiendo la escala de la ciudad y sabiendo que el municipio rige en su mayoría con comercio, servicio e industria de escala pequeña mediana y dentro de estos se establecen los de nivel 1, 2 y 3 que en su mayoría contemplan áreas inferiores a los 1600 metros cuadrados, se debe definir que la cesión del 8% del área construida será sobre el área vendible, descontando las áreas que representan actividades que no son al público como lo son: Cuartos Técnicos, Shut de basuras, foso de ascensores, buitrones, escaleras en áreas comunes y los demás vacíos correspondientes a espacios donde no se desarrolle la actividad asociada al uso, Terrazas y áreas no cubiertas, Parqueaderos, excepto el Uso Servicio de Parqueaderos, toda vez que estas áreas son inherentes al funcionamiento de la actividad.

Que entendiendo que los Planes Maestros son un instrumento de planificación complementaria y específica sobre un sistema estructurante, se requiere la definición clara del sistema de cesiones de espacio público para los usos residenciales, comercio, servicio e industria.

En consideración a lo anterior, el Alcalde del Municipio de La Dorada- Caldas:

## **DECRETA**

**ARTÍCULO 1. ADICIONAR** el Título V y los artículos 65, 66, 67, 68 y 69 al Decreto 102 del 2014, el cual quedará de la siguiente manera:

### **“TITULO V SOBRE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN EL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO – PMEP DE LA DORADA CALDAS**

**ARTÍCULO 65°. SOBRE LAS CESIONES PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y PRIORITARIO.** *En consecuencia y en aplicación estricta de los parágrafos antes descritos,*

debe entenderse en su sentido expreso, y para la aplicación de las condiciones normativas relacionadas con el cálculo de cesiones de espacio público y equipamientos para la vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), que la liquidación para cuando se desarrollen estos proyectos, esta se hará sobre el 20% del área neta urbanizable. La cual deberá ser distribuida de la siguiente manera 15% para espacio público y 5% para equipamiento colectivo.

**PARAGRAFO 1.** En todo caso las cesiones de espacio público no eximen de las demás obligaciones urbanísticas, como las cesiones Viales, equipamientos colectivos y las demás establecidas por el acuerdo 038 de 2013 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

**PARAGRAFO 2.** Las cesiones de espacio público deberán cumplir con todas las disposiciones y parámetros de entrega establecidos por el acuerdo 038 de 2013 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial)".

**ARTÍCULO 66°. SOBRE LAS CESIONES PARA USOS COMERCIALES INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS.** Las cesiones dadas por el desarrollo de los usos Comerciales, Servicios, Industrias y Equipamientos, ya sea para construcción nueva o cambio de uso, en cualquier tratamiento urbanístico en la ciudad deberán corresponder a los siguientes criterios:

- Los usos de Comercio, Servicios, Industria y Equipamientos deberán prever el 8% del área Construida como cesión para espacio público.
- Las Áreas de cesión generadas deberán utilizarse para respaldar la actividad comercial, servicios, industria o equipamientos y, en el caso de no cumplir con los parámetros, podrán compensar hasta el 100% del área en dinero o en otro sitio siempre y cuando se encuentren en suelo urbano.
- En suelo de expansión, suelo rural y suburbano se deberán compensar en sitio.
- Para el caso de desarrollarse un proyecto de tipo Mixto (Vivienda con Comercio, Servicios, Industria o Equipamientos), este deberá ceder en correspondencia con el uso, de acuerdo con los parámetros anteriormente descritos, para el caso de desarrollos mixtos que incluyan vivienda de interés social o prioritario como uso predominante, la cesión será del 15% del área neta urbanizable y se deberá respetar la exigencia del 5% de la cesión de equipamiento colectivo.
- Las cesiones obligatorias gratuitas para estos usos deberán ceder siempre y cuando el área construida vendible supere los 1600 m<sup>2</sup>.

**PARÁGRAFO 1. Definición área construida vendible:** Son las áreas que representan actividades que no son útiles al público como lo son: Cuartos Técnicos, Shut de basuras, foso de ascensores, buitrones, escaleras en áreas comunes y los demás vacíos correspondientes a espacios donde no se desarrolle la actividad asociada al uso, Terrazas y áreas no cubiertas, Parqueaderos, excepto el Uso Servicio de Parqueaderos.

**PARÁGRAFO 2.** Para el caso de los usos industriales estos cederán después de los 1600 metros cuadrados construidos y no aplicara lo establecido en el parágrafo 1 del presente artículo.

**ARTÍCULO 67°. SOBRE LAS CESIONES PARA VIVIENDA NO VIS Y VIP.** Las agrupaciones de más de 6 viviendas deberán entregar áreas de cesión, siguiendo la ecuación que se incluye a continuación:

La sumatoria de viviendas ( $\Sigma$  Viviendas), por índice de habitabilidad del municipio (3.98 hab.), por el índice mínimo de espacio público efectivo (4.0 m<sup>2</sup>), establecido en el acuerdo 038 de 2013.

**ARTÍCULO 68°.** Los parámetros de entrega, procedimiento de entrega y zonas receptoras de entrega se encuentran definidas en el acuerdo 038 de 2013 Plan Básico de Ordenamiento Territorial.”

**ARTÍCULO 2. VIGENCIA** – El presente Decreto rige a partir de la fecha de publicación, su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado por un acto administrativo de igual o de superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en La Dorada Caldas al primer (01) día del mes de septiembre de dos mil dieciséis (2016).

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**DIEGO PINEDA ÁLVAREZ**

Alcalde Municipal

Proyectó: Álvaro Javier Ramos  
Revisión Jurídica: Alejandra Ortiz