

DECRETO NÚMERO

Por el cual se reglamenta parcialmente el acuerdo 009 de 2023

El Alcalde Municipal de Itagüí en uso de sus facultades Constitucionales y Legales y en especial las que le confiere las Leyes 136 de 1994, 388 de 1997, 1551 de 2012, el Decreto compilatorio 1077 de 2015 y el Acuerdo 009 de 2023.

CONSIDERANDO

- a) Que el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: “(...) *La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)*”. Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.
- b) Que según lo establecido en el artículo 19 ídem “(...) *Los planes parciales 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 (...)*”.
- c) Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo y de expansión urbana, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de un plan parcial.



- d) Que el Acuerdo 009 de 2023 mediante el cual adopto el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Itagüí, consagro en su artículo 156 y siguientes la obligatoriedad de los Planes Parciales y los elementos básicos para su estructuración y adopción, lo cual debe ser complementado con lo consagrado en las normas nacionales sobre la materia.
- e) Que conforme a las reglas generales consagradas en el POT, el instrumento del Plan Parcial se utilizará para el desarrollo de los suelos enmarcados en los tratamientos urbanísticos de renovación urbana y de desarrollo en sus dos modalidades: desarrollo en el suelo urbano y desarrollo en el suelo de expansión, pudiéndose complementar con otras herramientas contempladas en la norma.
- f) Que de igual manera el Acuerdo 09 de 2023 consagro que en ningún caso, los planes parciales modificarán las normas sobre clasificación del suelo, los componentes los sistemas de espacio público y equipamiento, los usos del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas establecidas en el citado Acuerdo.
- g) Que el artículo 290 del Acuerdo 009 de 2023 consagro que el Acuerdo 06 de 2014 continuara vigente en lo que no sea incompatible en materia de uso de suelos y temas complementarios a lo consagrado en el nuevo POT, entre otros temas en materia de densidades y comercio.
- h) Que el artículo 148 del Acuerdo 006 de 2014 en concordancia con los artículos 206 y 207 del Acuerdo 09 de 2023, consagran la posibilidad de que en los proyectos multifamiliares se pueda otorgar un máximo adicional para comercio de hasta un 20% del área construida en vivienda, siendo posible aplicar dicha normatividad al presente caso donde se analiza el fomento a la vivienda a través de los planes parciales.
- i) Que con el fin de incentivar la Vivienda de Interés Social y de interés prioritario, el Acuerdo 009 de 2023, consagró la posibilidad de que cualquier lote localizado en los diferentes tratamientos urbanísticos del municipio podrá acceder a una edificabilidad adicional, según la reglamentación específica que establezca la administración municipal, cuando se pretenda desarrollar proyectos en dichas modalidades.



DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: Los polígonos contemplados en el Acuerdo 009 de 2023, que requieran desarrollarse bajo la modalidad de plan parcial se registrarán por las normas generales establecidas por el gobierno nacional, complementado por lo consagrado en el POT Municipal.

En los casos en que para adelantar el correspondiente plan parcial se requiera de estudios complementarios de conformidad con lo dispuesto en el POT los mismos deberán realizarse de manera previa al momento en que se radique el correspondiente plan parcial para su aprobación.

ARTICULO SEGUNDO: Con el fin de incentivar la vivienda y el desarrollo armónico que se deriva de los planes parciales, se permitirá una densidad de hasta 250 viviendas por hectárea sobre el área bruta a desarrollar, sin perjuicio de lo consagrado en normas especiales.

PARAGRAFO: Se podrá autorizar un máximo adicional para comercio de hasta un 20% del área construida en vivienda, en la medida que sea compatible con el desarrollo propuesto y conforme a la justificación planteada en el correspondiente plan parcial.

ARTICULO TERCERO: Los planes parciales una vez formulados y concertados cuando haya lugar a ello y previa a su adopción por el Alcalde Municipal o su delegado, deberán contar con concepto favorable emitido de manera conjunta entre la Subdirección de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación y el Comité de Desarrollo Territorial.

ARTICULO CUARTO: El presente Decreto rige a partir de su publicación en la gaceta municipal.

DIEGO LEÓN TORRES SÁNCHEZ
Alcalde Municipal

