



Libertad y Orden



# “DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL ASISTENCIA TECNICA A MUNICIPIOS Y REGIONES”

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Dirección de Desarrollo Territorial  
2010

### **NORMAS URBANISTICAS.** (ART. 15 LEY 388 DE 1997)

- Cada uno de los temas que conforman los componentes del POT, corresponden a una jerarquía normativa
- Las normas urbanísticas **regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas** indispensables para la administración de estos procesos

#### NORMAS URBANISTICAS

**ESTRUCTURALES**



**GENERALES**



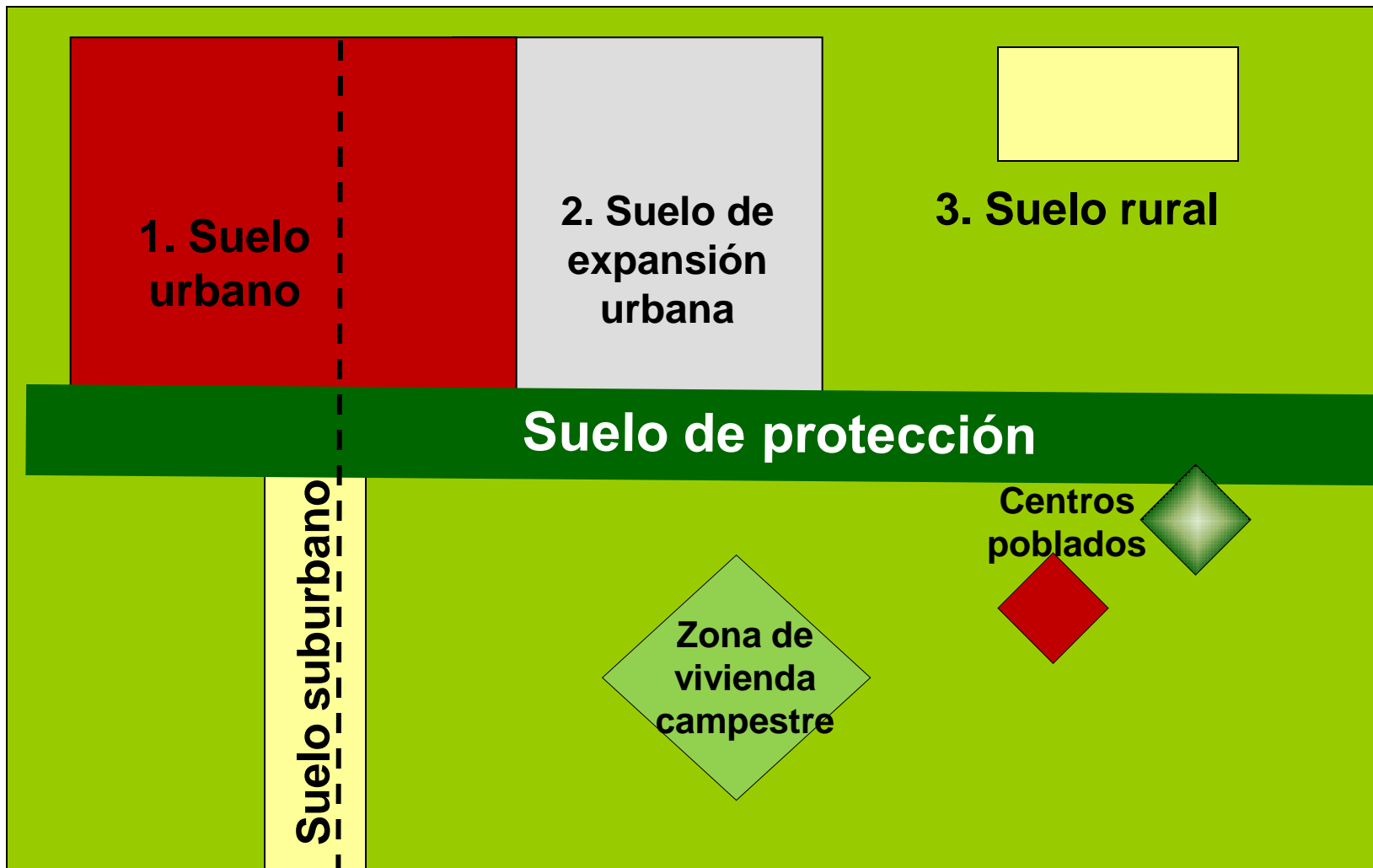
**COMPLEMENTARIAS**



## PUNTO DE PARTIDA

### NORMAS ESTRUCTURALES

#### Clasificación del Territorio



## **NORMAS URBANISTICAS.** (ART. 15 LEY 388 DE 1997)

### **NORMAS ESTRUCTURALES**

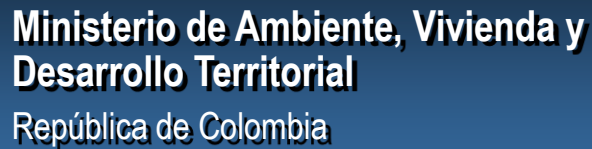
- **Aseguran la consecución** de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan (Largo plazo) y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.
- **Prevalecen sobre las demás normas** Las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece.
- Su propia modificación **sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan** o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.



## **NORMAS URBANISTICAS.** (ART. 15 LEY 388 DE 1997)

### **NORMAS ESTRUCTURALES**

- **La clasificación del territorio (urbano, expansión, rural y protección).**
- La definición de áreas, actuaciones y tratamientos para la conservación y el manejo del patrimonio histórico
- Las que reservan áreas para la construcción de **redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos**,
- Las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo
- Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales
- **Las que delimitan zonas de riesgo**
- En general, **todas las que conciernen al medio ambiente**, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación



## **NORMAS URBANISTICAS.** (ART. 15 LEY 388 DE 1997)

**Centros Poblados**

**Suelo Rural**

**Suelos de protección**

**Suelo Suburbano**

**Corredores interregionales**

**Suelo de Expansión**

**Suelo Urbano**

**CLASIFICACION DEL TERRITORIO**

**CONVENCIONES**

- Area Urbana
- Area Expansion Urbana
- Area Suburbana.
- Area Rural
- Centros poblados Urbanos
- Vias

**AREAS NATURALES PROTEGIDAS**

- Sistema de parques naturales regionales y nacionales
- Ecosistema Estrategico para la protección del recurso hídrico. (1 Viv/3 Ha)
- Ecosistemas Estrategicos para la defensa del paisaje. (1 Viv/2 Ha) Tipo A
- Ecosistema para el mantenimiento de la biodiversidad
- Ecosistema Estrategico para la defensa del paisaje. (1 Viv/4 Ha) Tipo B



## **NORMAS URBANISTICAS.** (ART. 15 LEY 388 DE 1997)

### **NORMAS GENERALES**

- Permiten establecer **usos e intensidad de usos del suelo**, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.
- **Otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios** de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.



## **NORMAS URBANISTICAS.** (ART. 15 LEY 388 DE 1997)

### **NORMAS GENERALES**

- Aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
- La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
- Las características de la red vial secundaria,
- La localización y afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local,
- La delimitación de espacios libres y zonas verdes de escala zonal o local
- Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios .
- Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas
- **Las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral**
  - **NOTA:** Incluye las excepciones aplicables a las zonas objeto de legalización y titulación



## **NORMAS URBANISTICAS.** (ART. 15 LEY 388 DE 1997)

### **NORMAS COMPLEMENTARIAS**

- Son las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución
- Las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo
- **Todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas** y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE EXPIDA EL ALCALDE PARA LA LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS SON NORMA COMPLEMENTARIA Y DEBE QUEDAR ESTABLECIDO EL PROCEDIMIENTO DESDE EL POT

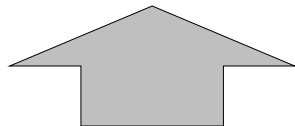
## NORMAS URBANISTICAS

### SUELO URBANO



**Suelo  
Ocupado**

**Suelo por  
ocupar**

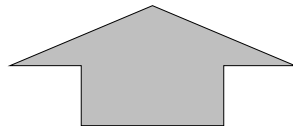


Normas de detalle para orientar la construcción y el uso de los predios. Debe ser diferente para cada zona y asignarse según las características morfológicas y tipológicas

### SUELO EXPANSION



**Suelo de futuro  
desarrollo**



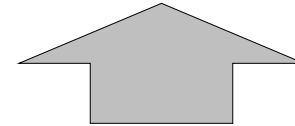
Normas para construir la futura ciudad  
Debe asignarse según el patrón de desarrollo deseado y para cada uso (Densificado o de baja densidad)

### SUELO RURAL



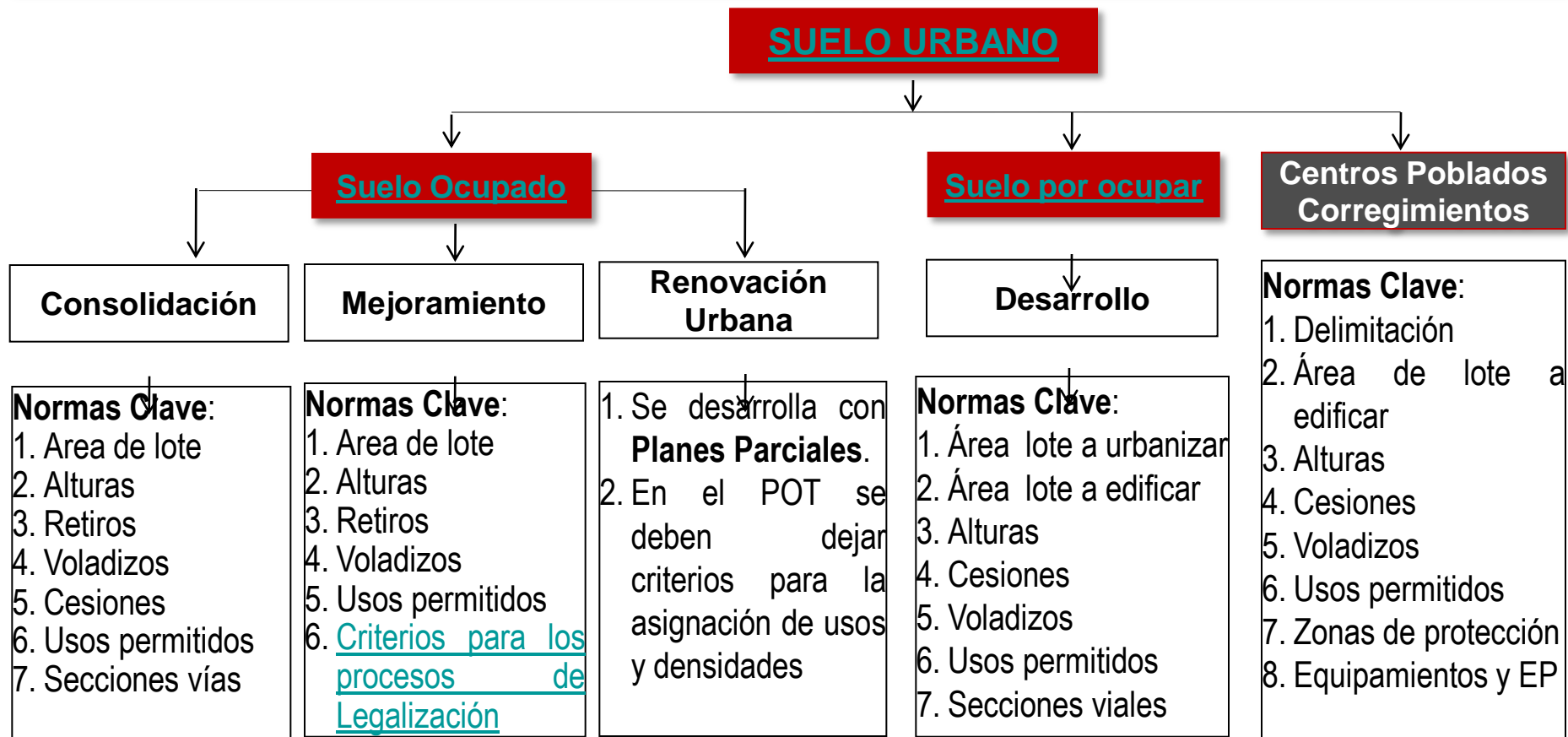
**Suelo destinado  
a actividades  
rurales**

**Desarrollo  
Restringido**



Normas para posibilitar el desarrollo de las actividades rurales  
Debe ser diferente para cada zona, teniendo en cuenta que debe prevalecer la baja ocupación

## NORMAS URBANISTICAS



Contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso

## NORMAS URBANISTICAS

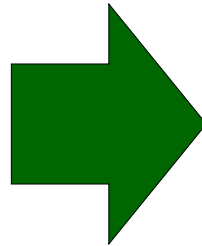
### SUELO EXPANSION



Suelo de futuro  
desarrollo

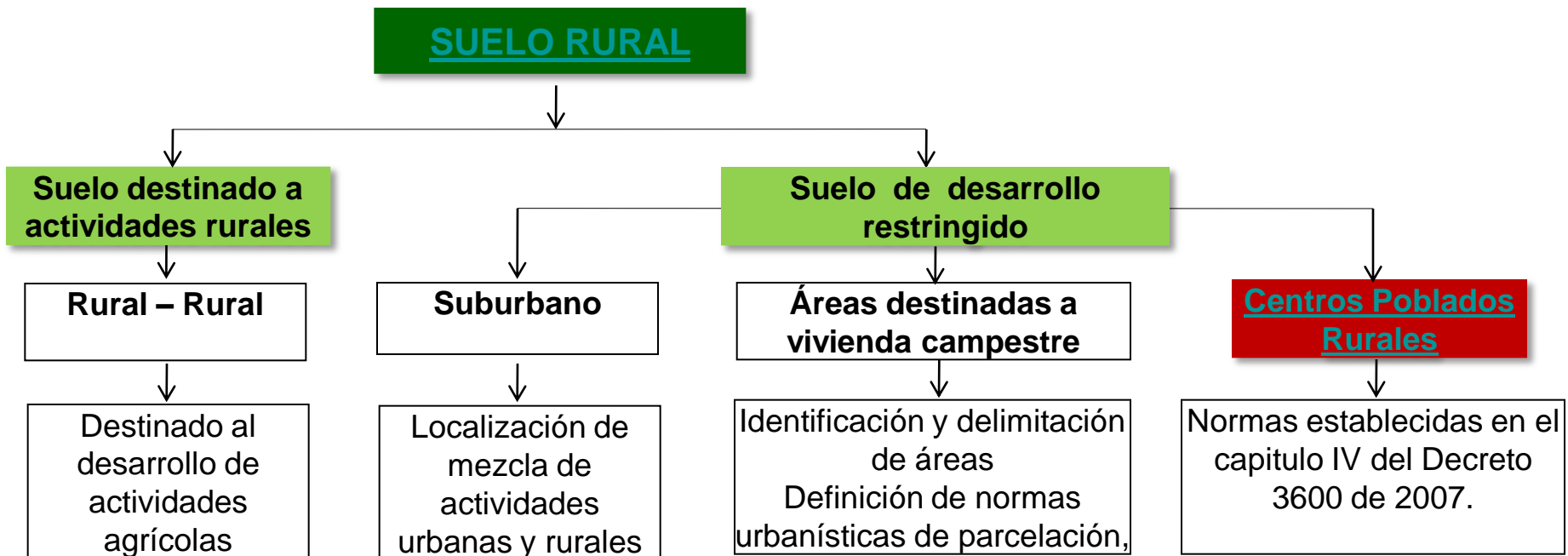


1. Se desarrolla a través de **PLANES PARCIALES**
2. Debe responder al crecimiento poblacional
3. Se debe contar con viabilidad de servicios
4. Se deben delimitar las áreas para VIS
5. Se deben delimitar los suelos de protección.



- Se deben definir criterios mínimos y procedimientos para la formulación de los planes parciales (Decretos 2181/06 y 4300/07)
- Se debe especificar si en expansión **aplican las mismas normas** de los suelos con tratamiento de desarrollo que se localizan dentro del perímetro urbano.
- **Se deben dejar suelos destinados a la construcción de VIS**

## NORMAS URBANISTICAS



**Las normas deben ser diferentes para cada zona y en todos los casos se deben delimitar los suelos de protección**





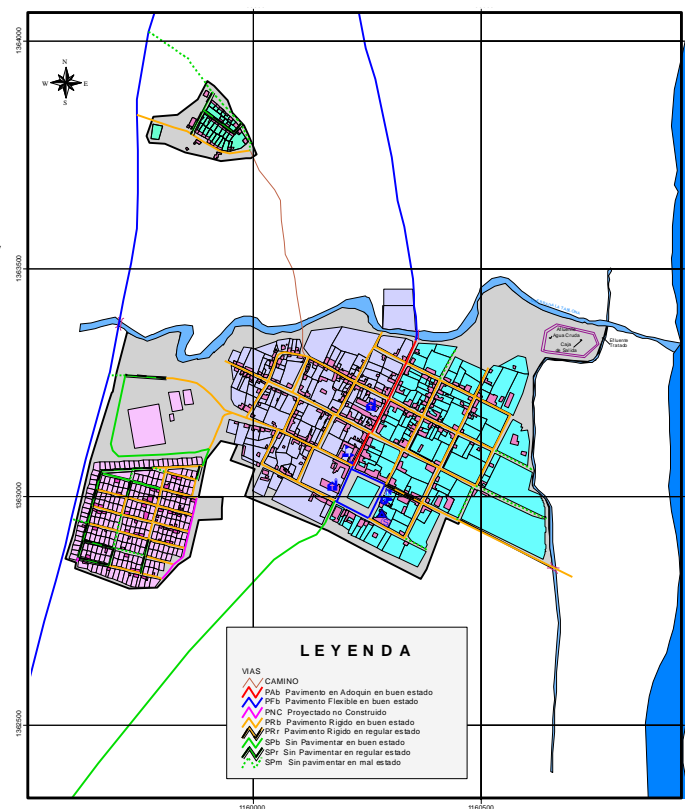
**Ministerio de Ambiente, Vivienda y  
Desarrollo Territorial**  
República de Colombia

## **NORMAS URBANISTICAS QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA PARA EL COMPONENTE URBANO**

## COMPONENTE URBANO (Para Suelo Urbano y de Expansión)

### CONTENIDOS MINIMOS

1. Plan vial
2. Plan de servicios públicos
- 3. Normas urbanísticas**
4. Políticas a mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del territorio (Zonificación de Usos)
5. Equipamientos colectivos, espacio público y las cesiones urbanísticas para las anteriores
6. Áreas de conservación y protección de recursos naturales
- 7. Tratamientos urbanísticos** (Incluyendo el de MIB)
8. Estrategia para el desarrollo de VIS
9. Adopción de parámetros para Planes Parciales
10. Adopción de instrumentos para financiar el desarrollo urbano (Plusvalía, valorización, etc.)



**Normas Urbanísticas y proyectos para corto, mediano y largo plazo**

### **COMPONENTE URBANO** (Para Suelo Urbano y de Expansión)

#### **ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN LA DEFINICION DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

1. Los tratamientos urbanísticos se asignan con base en las posibilidades y necesidades de desarrollo que tenga cada barrio (Análisis de tipologías, características de los predios, estructura predial, etc.)
2. A partir de los tratamientos urbanísticos es que se asigna la norma
3. Las **zonas que ya están consolidadas** se les asigna tratamiento de consolidación
  - Se debe tener en cuenta que se debe diferenciar la norma que se le asigna a las áreas con buenas calidades urbanísticas de las que presentan problemas funcionales (Ejemplo: Barrios objeto de Mejoramiento y/o Legalización)
  - Para la asignación de norma se debe realizar un análisis de la estructura predial, para identificar las áreas de lote predominantes para cada uno de los usos (Principalmente, residencial, comercial, servicios)

### **COMPONENTE URBANO** (Para Suelo Urbano y de Expansión)

#### **ASPECTOS A TENER EN CUENTA EN LA DEFINICION DE TRATAMIENTOS URBANISTICOS**

4. A las **zonas que están SIN URBANIZAR** dentro del perímetro urbano y de expansión se les asigna tratamiento de Desarrollo
- A estas zonas se asigna un **área mínima para los procesos de urbanización** (Lote de mayor extensión) y **áreas de lote diferenciales** para cada uso o tipo de construcción (Con base en lo que el municipio identificó como condiciones óptimas para el desarrollo futuro)
  - **NOTA:** Para la definición de lotes a urbanizar (Los grandes), se recomienda realizar un análisis de la estructura predial, para identificar las áreas de lote predominantes y garantizar que puedan cumplir con las áreas de cesión mínimas exigidas para consolidar el sistema vial del barrio, el espacio público y la construcción de los equipamientos.
  - Cuando se trata de **suelos de expansión**, se deben definir criterios mínimos y procedimientos para la formulación de los planes parciales (Decretos 2181/06 y 4300/07)
  - Se debe especificar si en expansión **aplican las mismas normas** de los suelos con tratamiento de desarrollo que se localizan dentro del perímetro urbano.
  - **IMPORTANTE: Se deben dejar suelos destinados a la construcción de VIS**

### **COMPONENTE URBANO** (Para Suelo Urbano y de Expansión)

### **LAS NORMAS QUE ORIENTAN LOS PROCESOS DE LEGALIZACION URBANISTICA SE DEBEN INCLUIR EN EL COMPONENTE URBANO**

#### **DEFINICION DE LEGALIZACION URBANISTICA** (Art. 122 Dec. 564/06)

- Proceso mediante el cual la administración municipal o distrital reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un **asentamiento humano constituidos por VIS realizados antes del 27 de junio de 2003**, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.
- La Legalización urbanística **NO CONTEMPLA** la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores (Proceso posterior sujeto a otras normas)
- La resolución mediante el cual se aprueba la legalización **hará las veces de licencia de urbanización**, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.



### **COMPONENTE URBANO** (Para Suelo Urbano y de Expansión)

#### **LAS NORMAS QUE ORIENTAN LOS PROCESOS DE LEGALIZACION URBANISTICA SE DEBEN INCLUIR EN EL COMPONENTE URBANO**

#### **SITUACIONES DONDE NO PROCEDE LA LEGALIZACION** (Art. 123 Dec 564/06)

- Asentamientos localizados en suelo de protección.

#### **CONDICIONES URBANISTICAS DE LA LEGALIZACION** (Art. 129 Dec 564/06)

- Las condiciones que debe cumplir el asentamiento a legalizar, las define el municipio **con fundamento en las disposiciones que para esas zonas se definió en el POT** (Contenidos en el componente urbano)
  - Las zonas de reserva para la infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios de nivel municipal,
  - Las zonas de protección ambiental.
  - Las zonas de amenaza y riesgo no mitigable.
  - La definición de usos del suelo.
  - Los programas, operaciones y proyectos estructurantes.
  - Las acciones de mejoramiento previstas.
  - Lineamientos ambientales.
  - Los criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.

**NOTA:** El programa de titulación formaría parte de las acciones a ejecutar, una vez se legalice el asentamiento



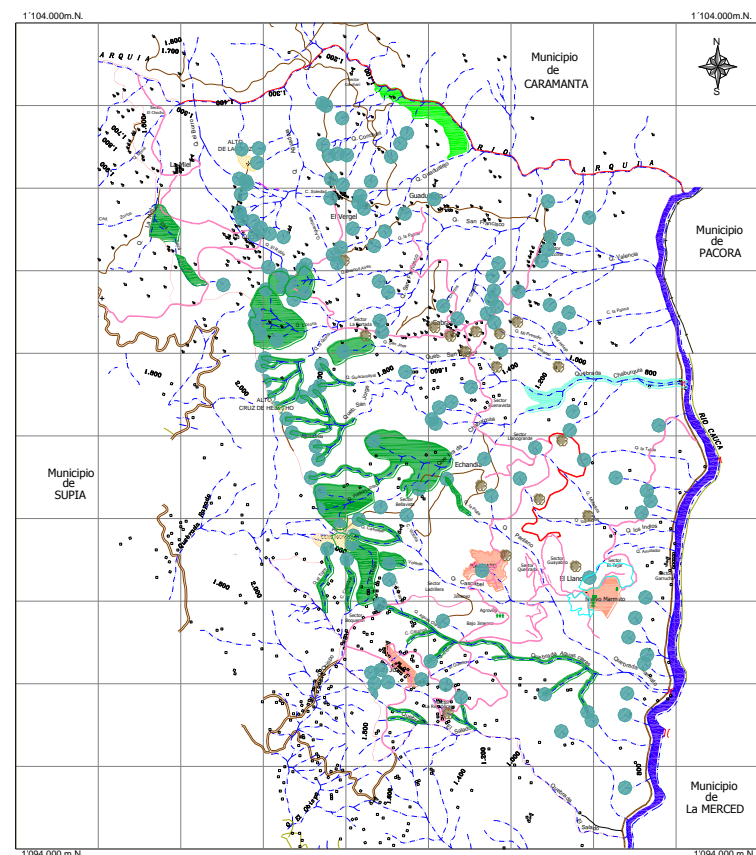
**Ministerio de Ambiente, Vivienda y  
Desarrollo Territorial**  
República de Colombia

## **NORMAS URBANISTICAS QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA PARA EL COMPONENTE RURAL**

## COMPONENTE RURAL (Incluye Suelo Suburbano y Centros Poblados)

### CONTENIDOS MINIMOS

1. Áreas de protección de recursos naturales
2. Áreas expuestas a amenazas y riesgos
3. Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los SPD y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
4. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera
5. Equipamiento de salud y educación
6. La localización y dimensionamiento de zonas determinadas como suburbanos
7. Normas de parcelación para vivienda campestre
8. **Identificación y regulación de centros poblados**



## COMPONENTE RURAL (Decretos 3600/07)

### CRITERIOS PARA IDENTIFICAR Y DELIMITAR LOS CENTROS POBLADOS RURALES

1. Se considera **centros poblados** los corregimientos, las inspecciones de policía o caseríos con **veinte (20) o más viviendas contiguas**, localizados en la zona rural (Parágrafo del artículo 1º de la Ley 505 de 1999)
2. Se les puede **definir perímetro urbano** siempre y cuando cumplan con lo establecido por el artículo 31 de la Ley 388 de 1997 para suelo urbano (Contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso)



## **COMPONENTE RURAL** (Decretos 3600/07)

### **ASPECTOS A TENER EN CUENTA PARA REGLAMENTAR LOS CENTROS POBLADOS RURALES** (Capítulo IV Decreto 3600/07)

1. Medidas de protección para evitar que su desarrollo afecte la estructura ecológica principal y/o alguna de las categorías de protección de las que habla el Decreto 3600/07 en su artículo 4
2. Definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, especificando las condiciones que deben cumplir los que no son prohibidos
3. Normas de parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional
4. Definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
5. Localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
6. Definición y trazado del sistema de espacio público
7. Definición y trazado del sistema vial, especificando secciones viales
8. Definición y localización de los equipamientos colectivos.





**Ministerio de Ambiente, Vivienda y  
Desarrollo Territorial**  
República de Colombia

## **INSUMOS A TENER EN CUENTA PARA REVISAR Y AJUSTAR LAS NORMAS**

# INSUMOS PARA LA CONSTRUCCION DE LAS NORMAS URBANISTICAS

- **PROYECCIONES DE POBLACIÓN DEFINIDAS PARA EL TIEMPO DE VIGENCIA DEL POT** (Censo DANE 2005)
- Las determinantes ambientales y la estructura ecológica principal definida por la Corporación Autónoma Regional.
- Los resultados de los estudios de amenazas y riesgos.
- Resultados de los estudios sobre servicios públicos domiciliarios (Plan maestro de acueducto y alcantarillado) **-Identificar donde hay disponibilidad inmediata en urbano y rural-**
- Promedio de habitantes por vivienda.
- La estructura predial urbana y rural.
- Estudios sobre movilidad y análisis de los impactos que los usos están generando en el municipio
- Características físicas, socioeconómicas y de desarrollo inmobiliario (urbano y rural)



Libertad y Orden

**Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial**  
**República de Colombia**