

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
MUNICIPIO DE EL GUACAMAYO

ESQUEMA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

COMPONENTE URBANO

EL GUACAMAYO SANTANDER

1999

COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

1. CRECIMIENTO URBANO

El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio se estará condicionando a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

2. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

2.1. ZONA URBANA

Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas hídricas, cultural y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

2.2. PERIMETRO URBANO

Es aquella que posee servicios públicos domiciliarios suministrados por el Municipio (Perímetros de servicios públicos).

El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana.

2.3. ZONA EN DESARROLLO URBANO

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

a. Subzona de conservación.

Corresponde al área circundante al parque principal de Guacamayo, Iglesias, zonas correspondientes al marco de la plaza principal y al Instituto Técnico Agropecuario con las cuales se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica como representativa de la memoria colectiva.

NOTA: Las construcciones cuyos valores arquitectónicos y urbanísticos no son de estricta conservación y se hallen dentro o fuera de la zona urbana se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características y volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al área tradicional central del Municipio para determinar tal condición se faculta a la junta de Planeación Municipal.

NOTA: Se hace necesario al desarrollo de proyectos para suplir necesidades colectivas, de actividades como comercio, actividades Agropecuarias, beneficiar a los habitantes de la tercera edad, dentro de estos proyectos podemos mencionar en orden de prioridad:

- Ancianato
- Casa campesina
- Adecuación plaza de Mercado.

b. Subzona de Actividad Residencial consolidada.

Corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo condiciones normativas generales y con varios años de existencia.

c. Subzona de Actividad residencial en consolidación.

Corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existe lotes para complementar el desarrollo del área.

2.4. ZONA DE EXPANSION URBANA

Corresponde al área inmediata al perímetro urbano destinada al crecimiento urbano con la infraestructura de servicios, ver mapa de zonificación urbana.

ofrece las características necesarias para esta destinación por sus condiciones topográficas, viales y de fácil acceso a servicios básicos (Agua, luz, alcantarillado), al igual que posee las áreas suficientes para el mismo objeto. (ver límites en mapa de zonificación urbana).

2.5. ZONA PROTECCION Y CONSERVACION AMBIENTAL

Comprende las áreas de interés paisajístico y ambiental como las rondas de las quebradas y bosques nativos.

Para Guacamayo pertenecen las quebradas. "Mata de Guadua", de la Pesa, la Zarza y los lavaderos" y un margen a lado y lado de las mismas de 20 metros (ver mapa de zonificación Urbana).

- Para el corregimiento de Santa Rita esta zona Corresponde a los márgenes (20 mts) a lado y lado de la quebrada "Quebrada Seca".

Estadio de Fútbol.

2.6. ZONAS HISTORICA Y CULTURAL

Podemos diferenciar en esta zona 2 tipos de conservación:

1. Elementos individuales, que por su caracterización, estilo, historia y conservación, pertenecen a la memoria colectiva de la comunidad. Son parte de su Historia y de su identidad propia por lo cual se deben conservar como elementos patrimoniales. Estos elementos en la ciudad de Guacamayo son:

- El templo de Guacamayo: incluyendo el atrio.
- El edificio del Instituto Técnico Agropecuario del Guacamayo
- El Parque Principal de Guacamayo.

2. Zonas de conservación como tales: Comprende la zona tradicional de el marco del parque principal (Ver mapa). También se conservará y respetará la morfología y tipología de las viviendas ubicadas sobre ambos costados de la Carrera cuarta y carrera octava

Por el tamaño, características propias de su estilo arquitectónico y urbano, y su actual Estado de deterioro, se determina que no existen zonas de conservación patrimonial como tales, en Santa Rita, pero si se reconoce un estilo característico en su arquitectura, siendo este el Colonial al cual sí se deberá mantener en su actuar urbano.

En cuanto a elementos de conservación Patrimonial, encontramos en Santa Rita las siguientes edificaciones:

- Iglesia de Santa Rita (incluyendo el Atrio)
- Casa Cural
- Parque Principal.

NOTA: Con el fin de preservar el estilo, y de consilidar una zona histórica dentro del corregimiento, las actuaciones que se ejecuten en el marco (fachada del Parque Principal), deberán ser respetuosas del estilo colonial característico y por tanto estarán bajo un estricto control de la oficina de planeación.

NOTA: El marco del parque principal, corresponde a un radio equivalente a una cuadra a partir de este.

La tipología y los materiales de las vías se conservará (en caso que estén empedradas).

3. EL ESPACIO PUBLICO

Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano de vías y espacio público.

El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del

Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión estén entre cero y media Hectárea el porcentaje de cesión estará en un margen del 20%, si es entre media Hectárea y una Hectárea el porcentaje oscilará entre el 25% - 30% y a partir de una Hectárea el 35% según criterio de la oficina de Planeación.

Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Concejo.

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Ordenamiento. Si la

compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los espacios integrantes del espacio públicos serán la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de la edificaciones, etc) no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

4. INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

4.1. SISTEMA VIAL MUNICIPAL

El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural. En los componentes urbano y rural de este plan, se establecen y se adoptan respectivamente el plan vial urbano y el plan vial rural.

El Sistema Vial Municipal está conformado por:

1. Vías Regionales que lo cruzan
2. Las vías locales principales y secundarias

Ver mapa sistema vial municipal

4.2. PLAN VIAL URBANO

Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio

mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos.

NOTA: Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas en el artículo anterior, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien deberá entregar las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles sumideros y zonas verdes arborizadas.

Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el

objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

a-Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b-Por expropiación según lo determina la Ley.

c-Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

NOTA La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:

a -Cantidad y flujo de tráfico

b -Ancho de vías y características de su diseño

c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

d -características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.

NOTA: La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.

NOMENCLATURA:

La oficina de planeación municipal asignará la nomenclatura basada estructura vial nomenclatura actual, la cual se conserva.

5. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible.

6. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

- Se articularon funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.
- Servicio de Alcantarillado. Este servicio presenta deficiencias, en cuanto a cobertura y tratamiento, para esto se propone desarrollar un proyecto que permita solucionar estos problemas, con proyección a futuros desarrollos urbanos.

PARAGRAFO: Facúltese al alcalde por un año, para contratar los estudios de preinversión y el proyecto para, la ejecución de un sistema apropiado de recolección de aguas servidas y aguas lluvias, con lo cual se solucione definitivamente las deficiencias que por este concepto presenta la red de alcantarillado de el Municipio.

7. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de un evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible.

En el Municipio de Guacamayo, podemos encontrar los siguientes elementos de equipamiento colectivo:

- Alcaldía
- Iglesia-Casa Cural
- Puesto de salud
- Escuela primaria
- Instituto Técnico Agropecuario
- Restaurante Escolar
- Casas Fiscales
- Cementerio
- Matadero: Este elemento del equipamiento, aunque presta buen estado y cubrimiento, por aspectos ambientales y de salud Pública, debe ser reubicado fuera del perímetro urbano.

En el corregimiento de Santa rita encontramos los siguientes equipamientos:

- Iglesia

- Escuela
- Colegio
- Casa comunal-Telecóm
- Inspección de Policía
- Puesto de Salud
- Restaurante escolar
- Salón Comunal
- Matadero: Este elemento del equipamiento, aunque presta buen estado y cubrimiento, por aspectos ambientales y de salud Pública, debe ser reubicado fuera del perímetro urbano.
- Relleno Sanitario
- Cementerio
- Cancha de futbol
- Parque Principal

PARAGRAFO: Facúltese al alcalde por un año, para contratar los estudios de preinversión y el proyecto para, la ejecución de un sistema apropiado de recolección de aguas servidas y aguas lluvias, con lo cual se solucione definitivamente las deficiencias que por este concepto presenta la red de alcantarillado de el Municipio.

8. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda nueva en coordinación con el gobierno nacional y departamental . Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

La proyección del déficit de vivienda a 10 años en el Municipio de Guacamayo es de aproximadamente 250 viviendas. Para las cuales se propone terrenos en la zona de expansión Urbana (ver mapa). La densidad de ocupación de estos terrenos es de máximo 50 viviendas por hectárea. (Aproximadamente 250 personas / hectárea) con un porcentaje de sesión Comunal en vías, zonas verdes, etc. Del 40% mínimo y con construcciones de hasta 2 pisos de altura máxima.

Para el corregimiento de Santa Rita, la prioridad principal luego de la vía de acceso, se encuentra en el mejoramiento de vivienda en el Sector Urbano, y la utilización de tecnologías y materiales apropiados, alternativos que haga accesible la posibilidad de rehabilitación y construcción de viviendas nuevas.

9. NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

9.1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

9.1.1. Cesiones públicas. Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

a-Para vías locales públicas: Es obligatorio la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Plan Vial general existente o planeado para el futuro. La junta de Planeación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar. .

b-Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública.

Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la junta de Planeación Municipal, quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento.

c-Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública):

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, las cuales estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. (Ver artículo correspondiente al espacio público).

9.1.2. Cesiones comunales. En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

REVEGETACIÓN OBLIGATORIA: Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, un índice de mínimo de 15 metros cuadrados por habitante. Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la junta de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

OPCIONES DE INTERVENCIÓN: Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

a- Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido.(conservación arquitectónica).

b- Reparaciones y mantenimiento general: Que no alteren en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.

c- Reformas y adecuaciones : Para el mismo uso o usos permitidos dentro del sector, que no impliquen alternativas volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.

d-Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o subsector, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

9.1.3. Empates. Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

9.1.4. Sótanos y semisótanos

a-Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.

b- Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público-El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 Mts. sobre el nivel del sardinel de la vía.

PARAGRAFO: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas, estos y sus circulaciones, no serán tenidos en cuenta para los índices de ocupación y construcción, pero sí como área construida para la liquidación de los impuestos pertinentes.

9.1.5. Voladizos

Sobre vías : Los indicados serán los máximos, 70% del Ancho del anden.

Laterales : Los indicados serán los máximos - No se permiten dentro de los aislamientos .

Posteriores: Los indicados: No se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de 5 metros.

9.1.6. Patios. Para unifamiliares y/o bifamiliares hasta 2 pisos máximos, el patio o aislamiento posterior: mínimo deberá ser 9 m² con lados no menor de 2.5 mts.

Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos,acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

En el sector urbano: Hacia las vías, cerramientos transparentes en un 90% hacia otros predios: Con muros de altura mínima de 2.25Mts.

En el sector rural: Cercas transparentes-Arborización en los linderos

Otros: Algunas actividades podrán requerir cerramientos totales no transparentes por razones de seguridad, intimidad u otras, se requiere estudio y aprobación por parte de la Junta de Planeación.

9.1.7. Puestos para vehículos. Deberán ubicarse dentro del predio. Pueden ser cubiertos a al aire libre-Deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótanos en caso de multifamiliares u otros usos.

10. LICENCIAS

La Oficina de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

1. Licencia de Construcción. Es el permiso para adelantar las obras de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificaciones.
2. Licencias de demolición de edificaciones.
3. Licencias para obras de urbanización o parcelación. Es el permiso para iniciar obras de urbanismo en un predio.

Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los

clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

10.1. LICENCIA PARA OBRAS DE URBANISMO

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador. Mediante resolución de la Junta de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se

concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura, previo Visto Bueno de la se de Obras Públicas a la entidad que haga sus veces sin el cual no se podrá dar inicio a las obras. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.
4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones

obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Oficina de Planeación Municipal, este permiso debe ser solicitado por el interesado a la Alcaldía, en el cual debe evidenciar que las obras llevan un avance del setenta por ciento (70%), medido a través de la inversión actualizada.

NOTA: Si durante la ejecución de las obras el Municipio comprueba que estas no se están desarrollando, de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá retirar la Licencia de Urbanización mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .
2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano, y

cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, el paz y salvo de la Junta de Acción Comunal, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito ante la Oficina de Planeación.

3. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Oficina de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), el paz y salvo vigente del predio, Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

10.2. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse por consulta directa en la Oficina de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente. Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Oficina de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe) y el Paz y Salvo de la Junta de Acción Comunal.

Se debe anexar original del plano topográfico y carteras correspondientes, del predio si la oficina de Planeación lo requiere.

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:
 - a. Proyecto arquitectónico a escala 1:50 en la cual aparezcan las plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos a escala 1:20, localización general del proyecto con la indicación del acotamiento completo, alturas, aislamientos, antejardín, voladizos, destinación de cada uno de los espacios, su correspondiente cuadro de áreas, así como voladizos, altura, antejardines, aislamiento de los predios colindantes firmados por un Arquitecto con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

- b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial-comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.
4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Oficina de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.
5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Oficina de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.

Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos

en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

1. Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
2. Obtener de conformidad con los Artículos anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.
3. En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.

NOTA: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAS, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los

documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias.

se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

PARÁGRAFO. Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento.

11. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR

- a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.
- b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

- d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública.
- e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.

c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

12. SANCIONES

El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo perpetuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la
2. suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
3. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

4. La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

5. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales, cada una, para quienes ocupen de forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso públicos, o los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o la administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

NOTA: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

13. SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

- a. Los diseños de acueducto y alcantarillado para las nuevas urbanizaciones y asentamientos, serán elaborados de acuerdo con las normas y parámetros nacionales y las indicaciones especiales que recomiende la entidad encargada de prestar el servicio, para el alcantarillado se mantendrán las redes independientes para aguas negras y para aguas lluvias; lo anterior sin demérito de que el urbanizador pueda presentar diseños y sistemas innovadores que, buscando la economía, cumplan el mismo propósito y se ajusten al sistema actual.

b. Los diseños de vías se ajustarán a las normas técnicas en cuanto a su estructura y a la clasificación establecida en el Plan Vial Municipal. Las vías se entregarán pavimentadas y con sus respectivos sardineles, andenes, zonas verdes y arborización.

c. En cualesquiera de los casos los diseños para los servicios mencionados en los literales anteriores, deberán ser aprobados por las entidades prestadoras de los servicios y el visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

14. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR

a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura ala Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad del Subsector.

Esta modalidad no exime de la tramitación de obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

c. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio.

- d. Las nuevas urbanizaciones deberán ser entregadas al Municipio con sus redes de servicios completas (acueducto, alcantarillado y energía) y la infraestructura vial completamente terminada según las especificaciones indicadas por el Municipio.
- e. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas laterales de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.
- f. El interesado que adelante urbanización o construcción de vivienda o cualquier subdivisión, agrupación o conjunto de vivienda en estos Subsectores, según lo reglamentado en este Acuerdo, debe elaborar, además del proyecto Arquitectónico.

15. DISPOSICIONES GENERALES

Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.



- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.

- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.

- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

NOTA: Los contenidos que aparecen en color azul, corresponden a los mismos aspectos mencionados para el Guacamayo, pero hacen referencia a el Corregimiento de Santa Rita.