

ACUERDO No.095 DE 2000

SANCION EJECUTIVA

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES SECTORES DEL MUNICIPIO DE VILLAPINZON – CUNDINAMARCA, SE ESTABLECEN LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANISTICO Y SE DEFINEN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAPINZON EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES Y EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LOS ARTICULOS 311 Y 313 DE LA CONSTITUCION POLITICA Y POR LAS LEYES 388 DE 1997 EN PARTICULAR EL ARTICULO 25, LA LEY 152 DE 1994, LEY 99 DE 1993, LEY 9 DE 1989 Y DECRETO LEY 1333 DE 1996

Y

CONSIDERANDO

1. Qué según lo dispuesto en el artículo primero del capítulo 1 del decreto 879 de mayo 13 de 1998 sobre obligatoriedad de los Planes de Ordenamiento Territorial. Corresponde a todas las Administraciones Municipales y Distritales formular y adoptar su Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos del artículo 23 de la ley 388 de 1997.
2. Qué el artículo 16 del Decreto 879 del 13 de mayo de 1998 establece que los municipios con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes deberán adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la ley 388 de 1997 y demás normas concordantes
3. Que el Municipio de Villapinzón se ajustó a las determinantes ambientales establecidas en el Acuerdo 16 de 1998 expedido por la CAR para la elaboración, adopción y aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial.
4. Qué el Ordenamiento Territorial Municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible (artículo 6 Ley 388 de 1997) y por lo tanto el Esquema de Ordenamiento Territorial, es complementario al Plan de Desarrollo Municipal como se indica en el artículo 41 de la ley 152 de 1994; instrumento básico para desarrollar procesos de ordenamiento del territorio municipal

5. Qué es necesario para el municipio contar con un reglamento de usos del suelo de su territorio.
6. Qué es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.
7. Qué es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.

ACUERDA:

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 1. – Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Villapinzón consignado en el presente Acuerdo, el cual aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planes generales.

PARAGRAFO: El documento técnico del Esquema de Ordenamiento Territorial consta de cuatro tomos, 26 mapas cartográficos y el concepto dado por CAR.

ARTICULO 2. – Definición: El Ordenamiento Territorial es la Política del Estado e instrumento de planificación que permite ordenar el proceso de ocupación y transformación del territorio

ARTICULO 3. – Concepto: El Esquema de Ordenamiento Territorial es el instrumento de gestión administrativa por medio del cual se racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación, regulación y reglamentación del uso del suelo urbano y rural, la localización adecuada de los asentamientos humanos, infraestructura física y el equipamiento colectivo.

TITULO II

COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

PRINCIPIOS, VISION, OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 4. – PRINCIPIOS: El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad
2. La prevalencia del interés general sobre el particular
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios
4. Articulador. El proceso de ordenamiento territorial establece armonía coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles territoriales.
5. Distribución de Competencias. Bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad y concurrencia (Ley 152/94), el ordenamiento territorial incorpora los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las entidades territoriales o administrativas.
6. Equilibrio Territorial. La ejecución de políticas de ordenamiento territorial busca reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población, a través de la adecuada distribución de actividades y servicios básicos, la mejor organización funcional del territorio y las posibilidades de uso.
7. Sostenibilidad Ambiental. Garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización y calidad adecuadas.

ARTICULO 5. – VISION: La visión del ordenamiento territorial apunta a que el Municipio de Villapinzón en el año 2020 se consolide en su vocación natural como productor de agua y como modelo ambiental en la producción agrícola y agroindustrial, a partir de procesos de formación empresarial y con tecnología que aplique criterios de sostenibilidad, en la búsqueda de un desarrollo integral, armónico y sostenible, para todos sus habitantes.

ARTICULO 6. – OBJETIVOS: El Esquema de Ordenamiento Territorial perseguirá los siguientes objetivos:

1. Lograr un desarrollo armónico y equilibrado; en lo físico, ambiental, económico, social y cultural en el territorio del Municipio de Villapinzón
2. Garantizar las relaciones funcionales Urbano-Rurales y Urbano-Regionales, así mismo con los organismos públicos y privados en el orden nacional e internacional, que garanticen la articulación espacial del municipio.
3. Trazar las políticas para lograr el crecimiento económico, político, social, recreativo, cultural y ambiental del Municipio de Villapinzón.
4. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
5. Garantizar un sistema vial entre el área urbana y rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales

6. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
7. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ARTICULO 7. – ESTRATEGIAS: Son estrategias del Esquema de Ordenamiento Territorial:

1. **Protección de ecosistemas estratégicos dentro del municipio:** busca garantizar a través del tiempo la provisión de los bienes y servicios ambientales dentro de la función fundamental, de los ecosistemas estratégicos de Villapinzón, en la región.
2. **La cuenca hidrográfica como marco rector:** busca integrar a la comunidad con la mayor oportunidad en la utilización de los recursos naturales, de manera que en las cuencas y las microcuencas se desarrollen los programas y proyectos teniendo como prioridad la regulación hídrica y calidad del agua
3. **Incentivar procesos de producción sostenible:** apunta a equilibrar las actividades productivas sin el deterioro de los recursos dentro de un concepto de eficiencia.
4. **Integración regional,** que busca dinamizar el desarrollo municipal desde una perspectiva integral en el ámbito de regional, teniendo como ejes en las políticas la integración ambiental regional – con énfasis en el manejo del recurso hídrico - y la consolidación de las relaciones económicas con los proveedores, los comercializadores y los consumidores.
5. **Promoción de la concurrencia de la región y la nación en la preservación del ecosistema del nacimiento del río Bogotá:** busca facilitar la ejecución de mecanismos para la recuperación del río Bogotá mediante el desarrollo de proyectos y mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios conjuntamente con el distrito capital, de manera que se promueva el aporte financiero de las entidades en el ámbito regional y nacional, para la protección de estas áreas.
6. **Promoción y divulgación de la importancia estratégica y ambiental del municipio en el ámbito regional y nacional.**
7. **Renovación urbana:** es el conjunto de acciones tendientes a reestructurar áreas para una adecuada utilización del suelo urbano.
8. **Mejoramiento del hábitat:** busca la adecuación de la infraestructura de servicios básicos y de equipamiento, como requisito indispensable para elevar la calidad de vida de la población.
9. **Sostenibilidad financiera del esquema de ordenamiento:** buscar ajustar medidas y esfuerzos para poner en marcha los programas y proyectos definidos; involucrando

agentes del sector público, privado e internacional basados en el manejo eficiente y armónico de los recursos.

10. **Educación ambiental:** busca la formación de valores ambientales con el fin de promover actitudes positivas del ciudadano, en su relación con el entorno.
11. **Fortalecimiento del Sistema Administrativo Municipal:** pretende potencializar su condición de eje natural de coordinación de las entidades públicas y privadas y articulación con los actores sociales.

ARTICULO 8. – POLÍTICAS: Son políticas del Esquema de Ordenamiento Territorial

1. **La Protección del Agua,** que apunta a asegurar la función productora y conductora del agua del territorio municipal, tanto a nivel del páramo como de las fuentes hídricas.
2. **EL manejo integral de cuencas y microcuencas,** busca promover los mecanismos e instrumentos de gestión administrativa y comunitaria, dentro de las cuencas y microcuencas, como un marco rector del proceso de ordenamiento territorial.
3. **De mejoramiento de la integración de los sectores productivos en la región:** que busca consolidar a los productores agropecuarios instalados en el territorio municipal en cuanto a sus relaciones económicas con los proveedores, los comercializadores y los consumidores.
4. **De Integración Regional en el manejo del recurso hídrico,** busca dar un manejo integral al recurso hídrico mediante la gestión ambiental a desarrollar en las zonas productoras de agua compartidas con los municipios de Chocontá, Mchetá y Lenguaque.
5. **De prevención de amenazas y riesgos,** busca el desarrollo de los planes y acciones de contingencia, con el fin de minimizar los efectos posibles de los riesgos detectados a nivel municipal.
6. **De sistemas sostenibles de producción:** permite el desarrollo de acciones de producción agropecuaria, comercial e industrial orientados al uso de tecnologías ambientalmente sanas que aumenten la eficiencia en el uso de los recursos, sustitución de insumos, mejoramiento de procesos y disminución en la producción de desperdicios. Esta política va dirigida a dos sectores principalmente, sector “papero” y sector curtiembres.
7. **De Mejoramiento del hábitat,** tanto rural como urbano, que permite elevar la calidad de vida de los habitantes del municipio en cuanto a su vivienda y al entorno de la misma (espacio público, servicios esenciales).
8. **De planeación comunitaria:** se dirige a fortalecer la capacidad de la comunidad para solucionar sus problemas y aprovechar, de manera sostenible, los potenciales de la oferta natural, en un esquema descentralizado y democrático

9. **De Educación ambiental:** el objetivo es fortalecer los valores sociales acordes con el desarrollo humano sostenible.
10. **De protección y rehabilitación del medio ambiente urbano:** busca atender las necesidades ambientales colectivas con programas dirigidas a mejorar la calidad del espacio público, renovación y protección de tramos urbanos de las fuentes de agua que cruzan el casco urbano.
11. **De fortalecimiento del Sistema Administrativo Municipal:** persigue el mejoramiento continuo del esquema administrativo municipal, en especial el sistema de planeación, de manera que responda a los cambios que exige la gestión pública.

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 9. - El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa de jurisdicción y límites municipales.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 10.- El territorio municipal para fines político-administrativos y de gestión pública, mantiene la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas: Bosavita, Casablanca, Chásquez, Chigualá, Chinquira, Guanguita, La Joya, La Merced, Nemoconcito, Quincha, Reatova, El Salitre, San Pablo, San Pedro, Soatama, Sonsa, Tibita; que se presenta en el mapa de división político administrativo, y que se incorpora al presente Acuerdo para que forme parte integral del mismo.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 11.- De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Villapinzón el suelo se clasifica como **suelo urbano y suelo rural** y se delimitan como aparecen en los mapas político administrativo y ordenamiento urbano, incorporados al presente Acuerdo para que formen parte integral del mismo.

ARTICULO 12.- SUELO URBANO: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOT le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO. Para la definición del área de expansión, se realizará un plan parcial mediante el procedimiento establecido en la Ley 388. .

ARTICULO 13.- SUELO RURAL: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. Mapa político administrativo, que se incorpora y hace parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 14.- AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES: Las áreas que por sus características presentan amenazas de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignarles usos urbano y residenciales y cualquier otro que tenga alto riesgo. Mapa Ocurrencia de Amenazas y riesgos naturales, el cual se incorpora y forma parte integral del presente Acuerdo.

Para efectos del esquema de ordenamiento territorial se declaran como zonas de amenaza natural, aquellas que presentan alto riesgo de desastres en razón de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se identificarán de acuerdo a los resultados del estudio proyectado en el presente EOT y constituido como prioridad en el desarrollo de implementación del mismo.

ARTICULO 15. Perímetro urbano. El perímetro que delimita el área urbana de la cabecera municipal se encuentra conformado así:

PUNTO UNO

Latitud norte: 5°13'36"

Longitud oeste: 73°35'40"

Altura: 2755 msnm

Ubicado en la intersección de la carretera que viene del centro con la vía principal que conduce de Chocontá a Tunja, con el vértice noroeste del predio rural 00-00-001-0026-000.- De este punto en dirección sur sobre la carretera principal y por el costado occidental de los predios 00-00-001-0026; 00-00-001-0174; 00-00-001-0173; 00-00-001-0129-000; 00-00-001-0210-000; 00-00-001-0153-000; 00-00-001-191-000; 00-00-001-0196-000; 00-00-001-0195-000; en una distancia aproximada de 370 metros, donde se encuentra el punto No. 2.

PUNTO DOS

Latitud norte:5°13'24"

Longitud oeste:73°35'40"

Altura:2770 msnm

De este punto en dirección oriente por el costado sur del predio rural 00-00-001-195, 00-00-001-132, en distancia aproximada de 123 metros donde se localiza el punto número tres.

PUNTO TRES

Latitud norte: 5°13'23"

Longitud oeste: 73°35'36"

Altura: 2768 msnm

De este punto en línea quebrada por el costado occidental y sur del predio 00-00-001-131, costado sur del predio 00-00-001-209, costado occidental del predio 00-00-001-026, hasta encontrar el punto número 4, en distancia aproximada de 131 metros.

PUNTO CUATRO

Latitud norte: 5°13'20"

Longitud oeste: 73°35'34"

Altura: 2773 msnm

De este punto en dirección occidente y por el costado norte del predio 00-00-001-197, en distancia aproximada de 46 metros, donde se encuentra el punto número cinco.

PUNTO CINCO

Latitud norte: 5°13'21"

Longitud oeste: 73°35'36"

Altura: 2771 msnm

De aquí, siguiendo en dirección sur y por el costado occidental del predio 00-00-001-0197 y en una distancia de 155 metros aproximadamente hasta encontrar la cámara de quiebre del acueducto, donde sé continua en dirección sur por el costado occidental del predio 00-00-001-0197 y en una distancia de 200 metros aproximadamente hasta encontrar un camino donde se ubica el punto número seis.

PUNTO SEIS

Latitud norte: 5°13'10"

Longitud oeste: 73°35'30"

Altura: 2791 msnm

De este punto por el camino de bajada y sobre el costado noroccidental de los predios 00-00-001-0048 y 00-00-001-0053, en distancia aproximada de 329 metros, en la intersección por la quebrada Quincha, donde se encuentra el punto número siete.

PUNTO SIETE

Latitud norte: 5°13'05"

Longitud oeste: 73°35'37"

Altura: 2766 msnm

De aquí, continuando paralelo a la quebrada Quincha y por el costado norte de los predios 00-00-002-0015 y 00-00-002-0013, en una distancia aproximada de 220 metros, donde se encuentra un puente y se ubica el punto número ocho.

PUNTO OCHO

Latitud norte: 5°13'03"

Longitud oeste: 73°35'43"

Altura: 2757 msnm

De aquí y siguiendo paralelo por la quebrada Quincha por el costado norte de los predios 00-00-002-0016 y 00-00-002-0234 hasta encontrar un puente en distancia aproximada de 330 metros, donde se localiza el punto número nueve.

PUNTO NUEVE

Latitud norte: 5°13'01"

Longitud oeste: 73°35'51"

Altura: 2745 msnm

De aquí por el costado norte de los predios 00-00-0020-0234, 00-00-0020-0354, 00-00-002-0355, 00-00-0020-0356, 00-00-002-0289 y 00-00-0020-0235, donde se encuentra con la carretera central del norte, localizando el punto número diez, a una distancia aproximada de 445 metros.

PUNTO DIEZ

Latitud norte: 5°12'56"

Longitud oeste: 73°36'02"

Altura: 2752 msnm

De este punto y paralelo a la carretera principal que conduce a Santafé de Bogotá en distancia aproximada de 224 metros, se encuentra el punto número once.

PUNTO ONCE

Latitud norte: 5°12'51"

Longitud oeste: 73°36'08"

Altura: 2745 msnm

De aquí en dirección norte por el costado oriental del predio 00-00-002-0277 en distancia aproximada de 80 metros donde se encuentra el río Bogotá y se localiza el punto número doce.

PUNTO DOCE

Latitud norte: 5°12'55"

Longitud oeste: 73°36'09"

Altura: 2690 msnm

De este punto y continuando río arriba por el costado nor-oriental de los predios 00-00-007-0231/297/230, hasta encontrar la unión de la quebrada Quincha y el río Bogotá y en distancia aproximada de 300 metros, donde se localiza el punto trece.

PUNTO TRECE

Latitud norte: 5°13'01"

Longitud oeste: 73°36'11"

Altura: 2693 msnm

De este punto dirección sur-occidente en línea recta, pasando por el predio 00-00-007-0230, en distancia aproximada de 47 metros, sobre el vértice nor-orientado del predio 00-00-007-218, donde se ubica el punto número catorce.

PUNTO CATORCE

Latitud norte: 5°13'01"

Longitud oeste: 73°36'12'

Altura: 2766 msnm

De aquí continuado en dirección nor-occidente y por el costado norte del predio 00-00-007-0218 en distancia aproximada de 106 metros donde se localiza el punto quince.

PUNTO QUINCE

Latitud norte: 5°13'04"

Longitud oeste: 73°36'17"

Altura: 2776 msnm

De este punto continuando por la carretera que conduce a Reatova en sentido suroccidente por el costado noroccidental del predio rural 00-00-007-0218 hasta encontrar el vértice norte del predio 00-00-007-0238 en distancia aproximada de 107 metros donde se ubica el punto número dieciséis.

PUNTO DIECISÉIS

Latitud norte: 5°13'02"

Longitud oeste: 73°36'19"

Altura: 2776 msnm

De este punto continuado por la misma carretera en dirección nor-occidente, por el costado norte del predio rural 00-00-007-0214, hasta encontrar el punto diecisiete, en distancia aproximada de 165 metros.

PUNTO DIECISIETE

Latitud norte: 5°13'04"

Longitud oeste: 73°36'24"

Altura: 2752 msnm

De aquí, continuando en dirección nororientado por el costado oriental del predio 00-00-007-215, en distancia aproximada de 88 metros encontramos el punto número dieciocho.

PUNTO DIECIOCHO

Latitud norte: 5°13'07"

Longitud oeste: 73°36'23"

Altura: 2748 msnm

De aquí en dirección nor-occidente en línea quebrada por el costado norte del predio 00-00-007-0215 en distancia aproximada de 77 metros, donde se localiza el punto diecinueve.

PUNTO DIECINUEVE

Latitud norte: 5°13'09"
Longitud oeste: 73°36'25"
Altura: 2762 msnm

De este punto, continuando en dirección sur – oriente, por el predio rural, 00-00-007-0219, hasta el vértice sur del mismo predio, en distancia aproximada de 136 metros, encontramos el punto número veinte

PUNTO VIENTE

Latitud norte: 5°13'07"
Longitud oeste: 73°36'22"
Altura: 2746 msnm

De aquí en dirección norte, por el costado sur del predio rural 00-00-007-0219 en distancia aproximada de 200 metros, hasta encontrar la intersección por la carretera que conduce a Lenguazaque donde se ubica el punto veintiuno.

PUNTO VIENTIUNO

Latitud norte: 5°13'13"
Longitud oeste: 73°36'19"
Altura: 2736 msnm

De aquí cruzando la vía en dirección norte, hasta el vértice sur del predio rural 00-00-007-0228, en distancia aprox. de 20 mts, se encuentra el punto veintidós.

PUNTO VEINTIDOS

Latitud norte: 5°13'14"
Longitud oeste: 73°36'19"
Altura: 2739 msnm

De este punto continuando en dirección nor - oriente, por el costado oriental del predio 00-00-007-0228, hasta encontrar la quebrada los Arrayanes en distancia aproximada de 81 metros, donde se ubica el punto número veintitrés.

PUNTO VEINTITRES

Latitud norte: 5°13'16"
Longitud oeste: 73°36'17"
Altura: 2732 msnm

De aquí aguas abajo, de la quebrada en distancia aproximada de 184 metros por el costado sur de los predios 00-00-010-0434/0417, donde se localiza el punto número veinticuatro.

PUNTO VEINTICUATRO

Latitud norte: 5°13'15"
Longitud oeste: 73°36'12"
Altura: 2719 msnm

De aquí en línea quebrada por el costado occidental del predio rural 00-00-010-0417 y el costado sur del predio 00-00-010-0419, distancia aproximada de 183 metros, donde se encuentra el punto veinticinco.

PUNTO VEINTICINCO

Latitud norte: 5°13'14"

Longitud oeste: 73°36'08"

Altura: 2727 msnm

De este punto en dirección oriente - occidente y en línea quebrada por el costado sur del predio 00-00-010-0419, hasta encontrar el vértice sur - occidental del predio 00-00-010-0648 y en distancia aproximada de 92 metros, donde se ubica el punto veintiséis.

PUNTO VEINTISEIS:

Latitud norte: 5°13'16"

Longitud oeste: 73°36'07"

Altura: 2726 msnm

De aquí continuando en por el costado oriental de los predios 00-00-010-0648/0649/0422 en distancia aproximada de 122 metros hasta encontrar la vía que conduce a Sonsa, donde se encuentra el punto número veintisiete.

PUNTO VEINTISIETE:

Latitud norte: 5°13'19"

Longitud oeste: 73°36'06"

Altura: 2740 msnm

De aquí en dirección sur-oriente, por la vía hasta la estación del ferrocarril, en distancia aproximada de 120 metros, donde se ubica el punto veintiocho.

PUNTO VEINTIOCHO

Latitud norte: 5°13'15"

Longitud oeste: 73°36'04"

Altura: 2722 msnm

De aquí por el costado sur de los predios 00-010-0424/425/426/586/427/429/428/431/430/582/041/040 en distancia aproximada de 353 metros, donde se ubica el punto veintinueve.

PUNTO VEINTINUEVE

Latitud norte: 5°13'22"

Longitud oeste: 73°35'55"

Altura: 2726 msnm

De este punto continuando paralelo a la otra vía que conduce a la vereda sonsa y en distancia aproximada de 75 metros, donde se ubica el punto treinta.

PUNTO TREINTA

Latitud norte: 5°13'23"

Longitud oeste: 73°35'56"

Altura: 2740 msnm

De aquí en dirección norte, por el costado sur del predio 00-00-010-036 en distancia aproximada de 35 metros, donde se ubica el punto treinta y uno.

PUNTO TREINTA y UNO

Latitud norte: 5°13'24"

Longitud oeste: 73°35'55"

Altura: 2740 msnm

De este punto en dirección sur - oriente por la parte del costado sur del predio 00-00-010-0037 hasta encontrar el ferrocarril en distancia de 67 metros aproximadamente, donde se ubica el punto treinta y dos.

PUNTO TREINTA y DOS

Latitud norte: 5°13'24"

Longitud oeste: 73°35'53"

Altura: 2740 msnm

Desde este punto en dirección norte continuando paralelamente al ferrocarril hasta el vértice sur - occidental del predio 00-00-010-012, en distancia aproximada de 303 metros donde se ubica el punto treinta y tres.

PUNTO TREINTA y TRES

Latitud norte: 5°13'33"

Longitud oeste: 73°35'51"

Altura: 2730 msnm

Desde este punto en dirección oriente por el costado sur del predio 00-00-010-012 y pasando un puente sobre el río Bogotá en distancia aproximada de 211 metros, donde se ubica el punto treinta y cuatro.

PUNTO TREINTA y CUATRO

Latitud norte: 5°13'33"

Longitud oeste: 73°35'50"

Altura: 2729 msnm

De este punto y por el lindero oriental de los predios 00-00-001-0045 en distancia aproximada de 187 metros, paralelo a la carretera y encierra con el punto de partida No. 1.

TABLA 1. PERIMETRO URBANO DE VILLAPINZON

COORDENADAS GEOGRAFICAS			COORDENADAS PLANAS		
PUNTOS N°	LATITUD NORTE	LONGITUD OESTE	X	Y	ALTURA (msnm)
1	5°13'36"	73°35'40"	1069425.32	1053932.94	2755
2	5°13'24"	73°35'40"	1069056.69	1053932.94	2770
3	5°13'23"	73°35'36"	1069026.07	1054056.44	2768
4	5°13'20"	73°35'34"	1068933.96	1054118.10	2773
5	5°13'21"	73°35'36"	1068964.63	1054056.49	2771
6	5°13'10"	73°35'30"	1068626.86	1054241.53	2791
7	5°13'05"	73°35'37"	1068473.10	1054026.07	2766
8	5°13'03"	73°35'43"	1068411.52	1053841.34	2757
9	5°13'01"	73°35'51"	1068349.89	1053595.01	2745
10	5°12'56"	73°36'02"	1068196.04	1053256.35	2752
11	5°12'51"	73°36'08"	1068042.30	1053071.69	2745
12	5°12'55"	73°36'09"	1068165.15	1053040.80	2690
13	5°13'01"	73°36'11"	1068349.42	1052979.06	2693
14	5°13'01"	73°36'12'	1068349.40	1052794.21	2760
15	5°13'04"	73°36'17"	1068441.44	1052794.21	2766
16	5°13'02"	73°36'19"	1068379.95	1052782.66	2693
17	5°13'04"	73°36'24"	1068441.27	1052578.63	2752
18	5°13'07"	73°36'23"	1068533.45	1052609.36	2748
19	5°13'09"	73°36'25"	1068594.85	1052547.72	2762
20	5°13'07"	73°36'22"	1068533.48	1052640.16	2746
21	5°13'13"	73°36'19"	1068717.86	1052732.41	2736
22	5°13'14"	73°36'19"	1068748.58	1052732.38	2739
23	5°13'16"	73°36'17"	1068810.07	1052793.93	2732
24	5°13'15"	73°36'12"	1068779.46	1052947.94	2719
25	5°13'14"	73°36'08"	1068748.83	1053071.15	2727
26	5°13'16"	73°36'07"	1068810.30	1053101.90	2726
27	5°13'19"	73°36'06"	1068902.48	1053132.63	2740
28	5°13'15"	73°36'04"	1068779.65	1053194.31	2722
29	5°13'22"	73°35'55"	1068994.90	1053471.32	2726
30	5°13'23"	73°35'56"	1069025.59	1053440.50	2740
31	5°13'24"	73°35'55"	1069056.33	1053471.28	2740
32	5°13'24"	73°35'53"	1069056.38	1053532.87	2740
33	5°13'33"	73°35'51"	1069332.90	1053594.25	2730
34	5°13'33"	73°35'50"	1069332.92	1053625.05	2729

NOTA: BM UBICADO EN EL CEMENTERIO: No. 147 - 2759 M.SN.M

NORTE: 5°13'14"

OESTE: 73°35'51"

CAPITULO III

CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 16.- Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, sub-zonas delimitadas y descritas, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos.**

USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

USO COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos ambientales. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

USO PROHIBIDO : Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

TITULO III

COMPONENTE URBANO

CAPITULO I

ZONIFICACION PARA EL ORDENAMIENTO URBANO

ARTICULO 17- Definición de zonas. Con el fin de ordenar y facilitar el manejo operativo, se da una sectorización ordenadora para establecer las tipologías urbanas. Se definen cuatro zonas como se muestra en la siguiente tabla.

SECTORIZACION PARA EL MANEJO OPERATIVO

TIPO DE SECTORIZACION		CARACTERISTICAS Y TIPOLOGIAS
ZONA A	Costado occidental	Zona urbana delimitada por la línea férrea
ZONA B	Área del río Bogotá	Zona urbana delimitada por la carrera quinta y la línea férrea
ZONA C	Centro	Zona urbana delimitada por la carrera quinta y la autopista norte
ZONA D	Costado oriental	Zona urbana delimitada por la

		autopista norte y el perímetro urbano en el costado oriental
--	--	--

ARTICULO 18.- Definición de unidades urbanas. Las tipologías urbanas establecidas para efectos del ordenamiento territorial se describen en la siguiente tabla.

DEFINICION DE UNIDADES URBANAS

TIPO DE SECTOR	CARACTERISTICAS Y TIPOLOGIAS	
Un – T1	Unidad Urbana T1	Agrupar las actividades especializadas en vivienda
Un – T2	Unidad urbana T2	Usos de vivienda combinada con alguna actividad productiva de menor intensidad y cobertura
Un – T3	Unidad urbana T3	Actividades especializadas en equipamiento urbano: centro de salud, instituciones educativas, coliseo etc.
Un – T4	Unidad urbana T4	Áreas destinadas como zonas verdes
Un – T5	Unidad Urbana T5	Actividades productivas de comercio
Un – T6	Unidad Urbana T6	Actividades productivas de equipamiento de servicios como centro de acopio, matadero, plaza de ferias

ARTICULO 19.- Actividades urbanas. Las actividades urbanas se han clasificado de la siguiente manera:

1. Comerciales
2. Institucionales
3. Recreacionales
4. Residenciales
5. Uso de protección ambiental
6. Industriales

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. (CG)

ARTICULO 20.- Los establecimientos comerciales son aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios. Se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico o social, de la siguiente manera:

GRUPO 1 (CG1)

Establecimientos complementarios con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico. Distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no crean congestión del tráfico ni molestias al uso residencial. Se ubican aquí, comercios tales como:

- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, perfumerías, farmacias.

- Alimentos al detal: Para consumo humano diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarías, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques. Textiles al detal: almacenes de ropa, de telas, de paños y de cortinas. Artículos para el hogar: almacenes de muebles y electrodomésticos.
- Repuestos electrónicos y eléctricos
- Artículos de ferretería
- Venta de artículos funerarios
- Artículos fotográficos: almacenes de discos

Venta de servicios:

- Servicios alimenticios al detal, fuentes de soda
- Servicios personales: salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías
- Servicios florales del detal, floristerías y similares
- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros, abogados y similares, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios clínicos

GRUPO 2 (CG2)

Son establecimientos compatibles con el uso residencial pero tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico y por su propia actividad generan congestión en las vías, por lo que requieren locales especializados. Son comercios, tales como:

Venta de servicios:

- Recreativos: Cantinas, cafés, tabernas, bolos, juegos de mesa permitidos, club social
- Turísticos: hoteles, estaderos y similares
- Funerarios: salas de velación.
- Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza
- Reparación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías (planta), encuadernación, remontadoras.
- Financieros: compañía de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.
- Bancarios: corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorro.
- Alimenticios: restaurantes y cafeterías
- Parqueaderos: provisional y permanente.
- Casas distribuidoras y/o importadoras.

GRUPO 3 (CG3)

Son los establecimientos que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico, no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial, áreas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga. Este grupo está conformado, entre otros, por las siguientes actividades:

- Supermercados a gran escala
- Cines
- Bodegas
- Venta y exhibición de vehículos
- Venta de alimentos al por mayor
- Venta de maquinaria
- Venta de productos agropecuarios
- Mecánica automotriz, electrónica y eléctrica
- Transporte de pasajeros

GRUPO 4 (CG4)

Son los establecimientos que tienen un impacto social negativo por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y por esta razón tienen restricciones de localización. Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y esta conformado entre otras por las siguientes actividades:

- Recreativos: Bares, griles y discotecas
- Estaciones de servicios (venta de combustibles líquidos: gasolina, ACPM, etc.)
- Talleres de vehículos
- Talleres de ornamentación y ebanistería
- Materiales de construcción de agregados gruesos
- Venta de insumos industriales
- Polvoreras
- Depósitos de distribución de combustibles
- Venta de gas propano y extintores
- Venta de abonos orgánicos
- Transformación de productos cárnicos y lácteos

Los expendios de gas y extintores únicamente podrán funcionar sobre zonas rurales sobre las vía Departamental o Nacional y cumplir con las condiciones establecidas para estas actividades.

USOS INSTITUCIONALES Y DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD (IG)

ARTICULO 21.- Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad, aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios, por parte de instituciones Gubernamentales de orden Nacional, Departamental o Municipal.

Los usos de la actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en tres grupos:

- GRUPO 1: Servicios de sector
- GRUPO 2: Servicios Municipales
- GRUPO 3: Servicios Regionales

GRUPO 1: Servicios de sector (IG1)-

Son los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. En este grupo se encuentran las siguientes actividades:

- Asistenciales, sala cuna, guardería, jardín infantil, hogares infantiles y hogares sustitutos
- Culturales, salas comunes, bibliotecas
- Educacional
- Escuelas
- Iglesia, capillas

GRUPO 2: Servicios Municipales (IG2)

Son establecimientos con cubrimiento del área urbana y rural Municipal, que por su magnitud o actividad, produce impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

- Instalaciones de Administración Pública
- Colegios y Universidades
- Ancianatos, clínicas y centros de salud
- Establecimientos para recreación y deporte

GRUPO 3: Servicios Regionales (IG3)

Los servicios regionales, son establecimientos considerados especiales por su tipología única dentro del área urbana y que por la magnitud de sus actividades, que son de cubrimiento regional, producen un alto impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Por sus características espaciales y el gran impacto urbanístico que generan, este tipo de equipamiento requerirá para su localización de estudios específicos y la aprobación de la Administración Municipal, quien determinará las normas para cada caso; este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Plaza de mercado, Plaza de toros, Terminal de transporte, Cementerios, Estación de bomberos, Centros de exposiciones agro-industriales, Coliseo, equipamientos deportivos, Centro de Acopio.

PARAGRAFO 1: En el caso del Matadero y Plaza de ferias, es necesario la reubicación en el sector rural, según previo estudio de alternativas de localización.

USOS RECREACIONALES (RG)

ARTICULO 22.- Se definen como usos recreacionales la totalidad de las actividades recreativas desarrolladas en el área urbana Municipal.

Se clasifican en:

GRUPO 1: Activa (RG1)

Este grupo reúne todas las actividades recreativas que requieren infraestructura para tal fin, como son los deportes de conjunto: fútbol, micro-fútbol, baloncesto, parques infantiles etc.

GRUPO 2: Pasiva contemplativa (RG2)

Se consideran aquí las actividades que se desarrollan en sitios con características paisajísticas que propician este tipo de bienestar como parques, plaza principal, zonas verdes, con tratamientos ambientales ornamentales.

USOS RESIDENCIALES (REG)

ARTICULO 23.- En esta clasificación se incluyen todas las actividades relacionadas directamente con la vivienda, reuniendo los siguientes grupos:

GRUPO 1: Vivienda Unifamiliar (REG1)

Es cuando un lote es desarrollado para la construcción de una vivienda para albergar una familia generando áreas de baja densidad, bajo impacto ambiental y urbano, además de tráfico vehicular no significativo.

GRUPO 2: Vivienda Bifamiliar (REG2)

Son los lotes o construcciones de uso habitacional para albergar a dos familias en construcciones independientes con impacto ambiental similar al uso unifamiliar.

GRUPO 3: Vivienda Multifamiliar (REG3)

Este grupo reúne las actividades habitacionales que albergan tres o más familias en una misma unidad arquitectónica en forma independiente. Este uso produce impactos ambientales significativos por el mayor consumo de agua y producción de desechos, además de un alto impacto urbanístico y estético por las mayores alturas de las construcciones y una mayor infraestructura vial, por el incremento del tráfico vehicular generado.

GRUPO 4: Agrupaciones de vivienda (REG4)

Este uso se da en conjuntos con uno o varios tipos de vivienda repetitivos, conformando áreas homogéneas que pueden ser de carácter abierto, diferente a los llamados conjuntos cerrados que dan cierta seguridad a sus residentes y áreas comunes verdes con un menor impacto urbanístico que los multifamiliares.

USOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (AG)

ARTICULO 24.- Se clasifican la totalidad de las actividades relacionadas con la conservación del medio ambiente de las áreas urbanas y se clasifican en los siguientes grupos:

GRUPO 1: Conservación y reforestación de rondas hídricas (AG1)

Las actividades asociadas a este grupo son básicamente las de conservación y reforestación en las rondas del río Bogotá y la quebrada Quincha, con el fin de mantener la estabilidad de los suelos de esta área, proteger de materiales que alteren el curso del agua y descontaminar las aguas.

GRUPO 2: Protección y manejo de las zonas de riesgo (AG2)

Incluye las actividades de protección y manejo de las zonas de riesgo, como construcción de banquetas, revegetalización, encerramiento etc. , con el fin de mitigar los efectos adversos que podrían darse en estas áreas.

USO INDUSTRIAL

ARTICULO 25.- Se definen como usos de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de bienes y productos. Estos usos estarán condicionados a los requerimientos de la autoridad ambiental.

CAPITULO II

ASIGNACION DE TRATAMIENTOS

ARTICULO 26.- Con el fin de promover un proceso de desarrollo del casco urbano, acorde con sus variadas condiciones se define una clasificación de áreas de acuerdo con el tratamiento que debe dárseles:

1. De consolidación
2. De desarrollo
3. De rehabilitación
4. De renovación
5. De saneamiento ambiental
6. De protección
7. De conservación histórico cultural

ARTICULO 27.- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Se aplica a las zonas dentro del perímetro urbano que a pesar de tener obras de infraestructura y saneamiento, no se ha ocupado totalmente, y por lo tanto pueden y deben ser objeto de densificación y mejoramiento ambiental. Los lotes vacíos en estas zonas son globos de terreno cuya ocupación es superior al 60%, del área total y presenta tendencias definidas de desarrollo en cuanto a su estructura física y de actividad.

ARTICULO 28.- TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Se aplica a las zonas dentro del

perímetro urbano que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento básico, posee globos de terreno vacantes o con una ocupación inferior al 40% y son aptas para el desarrollo urbano. Su incorporación al desarrollo, se considera necesario y conveniente para la el casco urbano.

ARTICULO 29.- TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN. Se aplica en las zonas consolidadas o en proceso de consolidación cuyo origen no correspondió a las normas legales para urbanizaciones y construcción, es decir, en donde se encuentren parcialmente o totalmente las siguientes situaciones:

- Carencia de integración a la estructura formal urbana y sus redes de servicios, estableciendo así una exclusión geográfica.
- Carencia de una vinculación frente a una estructura vial.
- Carencia en la prestación del servicio de alcantarillado, reflejado en las bajas condiciones higiénicas.

El tratamiento de rehabilitación requiere de la acción coordinada de la administración Municipal y la comunidad, con el fin de obtener niveles adecuados en la prestación de servicios públicos básicos, infraestructura vial y estructura física de la vivienda.

ARTICULO 30.- TRATAMIENTO DE RENOVACION. Se refiere a acciones dirigidas a introducir modificaciones sustanciales en el uso actual para detener procesos de deterioro físico y ambiental. Este manejo se aplica a zonas que presentan conflictos por mezclas de usos incompatibles y condiciones precarias de estabilidad física y por lo tanto alto riesgo de catástrofe.

ARTICULO 31.- TRATAMIENTO DE SANEAMIENTO AMBIENTAL. Son las acciones dirigidas al mejoramiento ambiental de las zonas, incluyen el desarrollo de obras civiles, adecuación de infraestructura de saneamiento, manejo adecuado de rondas y tratamiento especial a la manzana 33.

ARTICULO 32.- TRATAMIENTO DE PROTECCION. Se refiere aquellas áreas que hacen parte de los ecosistemas estratégicos identificados en el ámbito municipal y que trascienden a las áreas urbanas, en los cuales se propende por la recuperación y preservación de los de los mismos.

ARTICULO 33.- CONSERVACIÓN HISTÓRICO CULTURAL. Esta constituido por todos los bienes y valores culturales que son expresión del Municipio representados en el conjunto de inmuebles que poseen un especial interés histórico, arquitectónico o artístico.

CAPITULO III

NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO

ARTICULO 34.- Para efectos de la reglamentación de usos y normas urbanísticas se definen las siguientes áreas:

1. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN – UNT1 Y UNT2
2. TRATAMIENTO DE DESARROLLO – UNT 1
3. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN – UNT 1
4. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN – UNT 2
5. TRATAMIENTO DE DESARROLLO – UNT 5
6. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y DESARROLLO - UNT4
7. TRATAMIENTO DE SANEAMIENTO AMBIENTAL UNT1-UNT2 Y UNT6
8. TRATAMIENTO DE CONSERVACION HISTORICO CULTURAL UNT1 Y UNT2
9. TRATAMIENTO DE RENOVACION – UNT 1 Y UNT 2

ARTICULO 35.- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN – UNT1 Y UNT2

PARAGRAFO 1. USOS

Principales : Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Complementarios : Comercio Grupo 1,
Institucional Grupo 1, Grupo 2
Recreativo Grupo 1, Grupo 2

Condicionados : Todos los demás

PARAGRAFO 2. AREAS Y FRENTE DE LOS LOTES. El área mínima de los lotes será de 70 m² y el frente será mínimo de 5 metros. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de Ordenamiento Territorial, tengan área inferior a 70m², podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

PARAGRAFO 3. VOLADIZOS. Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7 metros. La distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén deberá ser mínimo de 0.60 metros.

PARAGRAFO 4. ALTURAS. Las construcciones no podrán tener más de dos pisos con posibilidad de altillo, y la altura máxima será de 7.5 metros. En el caso que la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los lotes no se permitirán construcciones de dos pisos, con o sin altillo, a una distancia inferior de 3 metros del límite del lote. Por ningún motivo se permitirán alturas mayores a dos pisos en predios con frentes sobre vías peatonales, o sobre aquellas cuyo ancho sea establecido para este tipo de vías.

PARAGRAFO 5: PARAMENTOS: La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

PARAGRAFO 6: AISLAMIENTOS LATERALES: Sé prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

PARAGRAFO 7: PATIOS: Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

- Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.
- Para edificaciones de dos pisos y altillo el patio mínimo será de 16 m², con lados no inferiores a 3,5 metros.

ARTICULO 36. TRATAMIENTO DE DESARROLLO – UNT 1

Comprende las manzanas y predios identificados en el Plano de Ordenamiento Urbano, el cual se incorpora y hace parte integral del presente Acuerdo.

PARAGRAFO 1: USOS.

Principales : Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Complementarios : Vivienda multifamiliar
Comercio Grupo 1,
Institucional Grupo 1, Grupo 2
Recreativo Grupo 1, Grupo 2
Industria.

Condicionados : Comercio Grupo 3, Institucional Grupo 3

Prohibido : Comercio Grupo 4.

PARAGRAFO 2: AREAS Y FRENTE DE LOS LOTES: En los casos en los que el planteamiento urbanístico sea loteo, las unidades que lo conforman no podrán tener áreas inferiores a 98 m², con frentes mínimos de 7 metros. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de ordenamiento territorial tengan área inferior a la establecida, podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

PARAGRAFO 3: VOLADIZOS: Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7 metros. La distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén deberá ser mínima de 0.60 metros.

PARAGRAFO 4: ALTURAS: Se permitirán alturas hasta de tres pisos, más altillo, el cual podrá tener máximo el 30% del área construida del último piso, siempre y cuando la altura de la edificación no exceda los 12 metros. En el caso de que la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los lotes no se permitirán construcciones de tres pisos a una distancia inferior de 5 metros. Por ningún motivo se permitirán alturas mayores a dos pisos en predios con frentes sobre vías peatonales, o sobre aquellas cuyo ancho sea establecido para este tipo de vías.

PARAGRAFO 5: PARAMENTOS: La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

PARAGRAFO 6: AISLAMIENTOS LATERALES: Sé prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

PARAGRAFO 7: PATIOS: Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

- Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.
- Para edificaciones de dos pisos y altillo el patio mínimo será de 16 m², con lados no inferiores a 3,5 metros.
- Para edificaciones de tres pisos y altillo se adopta un aislamiento posterior con lados no inferiores a 4 metros.

ARTICULO 37: TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN – UNT 1 Corresponde a las manzanas 61 (B. El Carmen), 2 (B. Carlos Antonio) y 20 (B Buenos Aires) identificadas en el mapa de ordenamiento urbano, el cual hace parte del presente documento.

PARAGRAFO 1: USOS:

Principales : Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Complementarios : Comercio Grupo 1,
Recreativo Grupo 1, Grupo 2
Industria

Condicionados : Comercio Grupo 3, Institucional Grupo 1, Grupo 2, Grupo 3

Prohibido : Comercio Grupo 4, industria Grupo 2 y Grupo 3.

PARAGRAFO 2: AREAS Y FRENTES DE LOS LOTES: Los lotes podrán tener áreas y tamaños diversos, siempre y cuando no sean inferiores a 70 m², con frentes mínimos de 5 metros. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de ordenamiento territorial, tengan área inferior a la establecida, podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

PARAGRAFO 3: VOLADIZOS: Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7 metros. La distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén deberá ser mínimo de 0.60 metros.

PARAGRAFO 4: ALTURAS: Se permitirán alturas de uno y dos pisos. En el caso que la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los lotes no se permitirán construcciones de dos pisos a una distancia inferior de 3 metros.

PARAGRAFO 5: PARAMENTOS: La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

AISLAMIENTOS LATERALES

Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

PARAGRAFO 6: PATIOS: Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

- Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.
- Para el caso de viviendas que están aledañas a la ronda de las fuentes hídricas, se tomarán medidas según lo establecido en las áreas de las rondas de conservación y protección ambiental.

ARTICULO 38. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN – UNT 2

Corresponde a las zonas identificadas en el mapa de ordenamiento urbano.

PARAGRAFO 1. USOS

Principales : Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Complementarios : Vivienda multifamiliar
Comercio Grupo 1, Grupo 2
Recreativo Grupo 1, Grupo 2
Institucional Grupo 1, Grupo 2

Condicionados : Comercio Grupo 3, Institucional, Grupo 3

Prohibido : Comercio Grupo 4.

PARAGRAFO 2. AREAS Y FRENTES DE LOS LOTES: Los lotes podrán tener áreas y tamaños diversos, siempre y cuando no sea inferiores a 70 m², con frentes mínimos de 5 metros. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de ordenamiento territorial tengan área inferior a la establecida, podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

PARAGRAFO 3. VOLADIZOS: Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7 metros. La distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén deberá ser mínimo de 0.60 metros.

PARAGRAFO 4. ALTURAS: Se permitirán alturas hasta de dos pisos más altillo el cual corresponderá al 30% del área posterior construida del último piso, siempre y cuando la

altura de la edificación no exceda los 9 metros. En el caso de que la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los lotes no se permitirán construcciones de dos pisos a una distancia inferior de 3 metros. Por ningún motivo se permitirán alturas mayores a dos pisos en predios con frentes sobre vías peatonales, o sobre aquellas cuyo ancho sea establecido para este tipo de vías.

PARAGRAFO 5. PARAMENTOS: La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

PARAGRAFO 6. AISLAMIENTOS LATERALES : Sé prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

PARAGRAFO 7. PATIOS : Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

- Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.
- Para edificaciones de dos pisos y altillo el patio mínimo será de 16 m², con lados no inferiores a 3,5 metros.

ARTICULO 39. TRATAMIENTO DE DESARROLLO – UNT 5

Corresponde a las zonas identificadas en el mapa ordenamiento urbano, ya incorporado al presente Acuerdo.

PARAGRAFO 1. USOS

Principales : Comercio: Grupo 1, Grupo 2, Grupo 3 y Grupo 4.

Complementarios : Recreativo Grupo 1, Grupo 2

Condicionados : Todos los demás

PARAGRAFO 2. AREAS Y FRENTES DE LOS LOTES: Los lotes podrán tener áreas y tamaños diversos, siempre y cuando no sea inferiores a 150 m², con frentes mínimos de 10 metros.

PARAGRAFO 3. ALTURAS: Se permitirán alturas hasta de cinco, pisos siempre y cuando la altura no exceda los 15 metros. La Junta de Planeación podrá analizar y determinar alturas diferentes a esta según el tipo de actividad a desarrollar.

PARAGRAFO 4. PARAMENTOS: La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

PARAGRAFO 5: AISLAMIENTOS LATERALES: Sé prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

PARAGRAFO 6: AREAS LIBRES: Con el fin de proveer de ventilación e iluminación directa, se destinará del 20% del lote de acuerdo al tipo de actividad, que será fijado por la junta de planeación.

ARTICULO 40. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION Y DESARROLLO - UNT4

Se incluyen aquí todos los usos institucionales y se define la manzana 36 como una área de desarrollo institucional educativo, cultural y recreativo, denominada Ciudadela Educativa.

PARAGRAFO 1. Las normas urbanísticas de esta área estarán enmarcadas dentro del Plan Parcial denominado *revisión de la norma urbanística*.

PARAGRAFO 2. Dentro de esta área se dará especial tratamiento de consolidación al sector de la manzana 19, donde se encuentra la edificación del Centro de Salud. Allí se promoverá la integración de los diferentes servicios y alternativas en salud, presentes en el municipio, de manera que se permita garantizar a los pobladores de Villapinzón una atención oportuna, eficaz y eficiente, con desarrollo técnico - científico integral, a fin de contribuir a un balance positivo del estado salud – enfermedad, a través del desarrollo del proyecto Unidad Integral en Salud – UNIS – Villapinzón, como se presenta en el capítulo de programas y proyectos del documento de formulación anexo y que se incorpora para que forme parte integral de este acuerdo.

ARTICULO 41. TRATAMIENTO DE SANEAMIENTO AMBIENTAL UNT1-UNT2-UNT6

Se ubican en el área de ronda del río Bogotá y la quebrada Quincha, como se muestra en el mapa ordenamiento urbano No.10, ya incorporado al presente Acuerdo.

PARAGRAFO 1. Se determinan cuatro programas que deberán desarrollarse en el corto plazo, con el fin de definir las directrices técnicas y sociales para manejar en estas áreas:

1. ESTUDIOS ESPECIALES: Es necesario hacer un estudio de riesgo y mitigación con el cual se orienten las acciones sobre las rondas de la quebrada Quincha y el río Bogotá.
2. MANEJO DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN LAS RONDAS HIDRICAS: el espacio privado que a lo largo de la historia se ha integrado a la vida del río, tendrá como estrategia de protección y de manejo la concertación con los propietarios correspondientes.
3. MANEJO DEL ESPACIO PUBLICO: el espacio público de las rondas será diseñado de manera que se protejan y a su vez se integren de manera positiva mediante la recreación, actividades comercial, culturales y educativas.
4. TRATAMIENTO DE VERTIMIENTOS DE AGUAS RESIDUALES: En el manejo integrado del alcantarillado urbano se realizará un tratamiento a los vertimientos antes

de incorporarse al río. Igualmente es necesario establecer un mecanismo de sanción y control sobre los vertimientos puntuales al río o a la quebrada.

PARAGRAFO 2. La normatividad de esta área será dada por el Plan Parcial de Espacio Público.

ARTICULO 42. TRATAMIENTO DE CONSERVACION HISTORICO CULTURAL

Forman parte del patrimonio municipal: Los bienes, inmuebles o elementos representativos de interés cultural y arquitectónico del Municipio de Villapinzón y deberán conservar las características propias de su estilo:

1. Sedes B de las instalaciones del Colegio Cooperativo y La Casa de la Cultura
2. Fachada Matadero Municipal
3. Estación Férrea Urbana
4. Antigua casa ICBF
5. Alcaldía Municipal
6. Iglesia - Casa Parroquial
7. Antiguo Hotel Nacional

PARAGRAFO. Las consideraciones y normatividad pertinente a este tratamiento será dado por el respectivo Plan Parcial de Revisión de la Normativa Urbana.

ARTICULO 43. TRATAMIENTO DE RENOVACION

Corresponde a la zona de la manzana 26 que se encuentre en conflicto de uso del suelo. Las familias ubicadas en esta zona podrán reubicarse o tener prioridad para considerarse beneficiarios de los programas de interés social. Igualmente se consideran áreas de renovación los retrocesos y adquisición de predios que se determinen. Se consideran aquí:

- Manzana 25: Retroceso del Salón Cultural
- Manzana 3: Adquisición de predios al margen de la quebrada Quincha y río Bogotá.

NORMAS GENERALES

ARTICULO 44. ESPACIO PUBLICO

El espacio público representa el espacio que es de dominio público, de "propiedad" de la comunidad, es decir, le pertenece a todos, el cual constituye un elemento fundamental en la estructuración del espacio urbano. Esta formado por las áreas de libre utilización por parte de la comunidad para la circulación, la recreación y la prestación de servicios comunales, se destacan dentro de estas áreas las vías urbanas, las plazas, los parques y las zonas de protección ambiental.

PARAGRAFO 1: Las fachadas y los antejardines son de propiedad privada pero complementan el espacio público, su mantenimiento y cuidado es obligación de los propietarios.

PARAGRAFO 2: Los antejardines en zonas de consolidación y rehabilitación serán exigidos en todas aquellas que presenten antejardín en su lado de manzana, regidos por el paramento de las mismas construcciones, donde el área de antejardín será determinada por la distancia que predomine.

PARAGRAFO 3: Los antejardines en zonas con tratamiento de desarrollo estarán dados con relación al tipo de vía que afecte el predio

PARAGRAFO 4: Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.70 metros de zócalo, y a partir de éste, elementos que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo, con altura máxima de 1.50 metros

PARAGRAFO 5: En los lotes esquineros dentro de las zonas con tratamiento de consolidación y rehabilitación, se exigirá antejardín por ambos costados, en caso de que se presente. Su dimensión estará exigido por los paramentos de las construcciones de carácter permanente. En los lotes esquineros dentro de las zonas con tratamiento de desarrollo, se exigirá antejardín por ambos costados cuyas dimensiones estarán determinadas por las afectaciones viales del predio.

PARAGRAFO 6: El andén será dimensionado de acuerdo al empate colindante para dar continuidad.

ARTICULO 45. CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO

Con el fin de definir la ocupación y administración del espacio público, en razón de su importancia para las actividades de la comunidad, se hace necesario reglamentarlo:

ARTICULO 46. Equipamiento Urbano: El equipamiento urbano constituye un elemento importante en la conformación del espacio de uso público. Hacen parte del equipamiento urbano los siguientes elementos:

- 1) La señalización del tráfico y la identificación de predios y calles
- 2) Los elementos complementarios de las redes de infraestructura: hidrantes, postes, tapas de caja instaladas por Empresas de servicios Públicos, canecas de basura, etc.
- 3) El mobiliario urbano: teléfonos públicos, buzones, baños públicos, silletería y arborización.
- 4) El equipamiento recreativo especial de los parques.

ARTICULO 47. Ubicación de las redes de servicios: las redes de acueducto y alcantarillado se ubicaran en subsuelo del espacio de uso público.

PARAGRAFO 1. Las redes de energía eléctrica se ubicarán en el subsuelo y el espacio aéreo. Es este último caso, se dispondrán de tal manera que no obliguen a la tala de

árboles, que no compitan con los aleros o voladizos y que la ubicación de postes y cajas no incomoden al movimiento de vehículos y peatones.

PARAGRAFO 2. Sé prohíbe todo tipo de servidumbre en la ubicación de las redes de servicio.

ARTICULO 48. Administración y construcción de espacio de uso público: La administración, diseño y construcción del espacio público es función de la administración municipal, pero podrá delegar temporalmente alguna de estas actividades en los particulares, si así lo considera pertinente. El diseño y mantenimiento le corresponde a la Dirección de Planeación y su control se hará por la dependencia encargada de las Obras Públicas.

PARAGRAFO 1. La intervención de entidades o institutos de orden Nacional, Departamental o Municipal para la construcción de infraestructura de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía, gas domiciliario, televisión por cable o para la instalación de equipamiento y mobiliario en el espacio de uso público, deberá contar con la aprobación de la oficina de Planeación Municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción, y la interventora estará a cargo de esta misma oficina, la cual notificará a la Alcaldía cualquier irregularidad en el desarrollo de la misma que afecte la estabilidad de la obra, seguridad de los usuarios y la conveniencia de la comunidad por demoras injustificadas en la culminación de dichas obras.

PARAGRAFO 2. El destino de los bienes de uso público en el espacio público de las áreas urbanas y rurales no podrán ser variados si no por el Concejo Municipal, 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 carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas no podrán ser encerrados en forma tal que priven al ciudadano de su goce, disfrute visual y libre tránsito.

ARTICULO 49. Ocupación del espacio público: Sé prohíbe la ocupación de los andenes para el estacionamiento de vehículos, lo mismo para aquellos automotores que ocupen en forma temporal y permanente las vías; igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios de uso público para la reparación de automotores o para cualquier otra actividad similar por parte de los particulares.

PARAGRAFO 1. La Alcaldía Municipal podrá conceder permiso para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulantes y trabajadores callejeros, si se cumple con los siguientes requisitos:

- 1) Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la Oficina de Planeación
- 2) Que las actividades a realizar no atenten contra la salud o bienestar de la comunidad
- 3) Que los autorizados presenten recibo con el que se demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

ARTICULO 50. PROPAGANDA Y PUBLICIDAD

No se podrá utilizar en forma permanente el espacio público para hacer propaganda o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse para estos fines.

PARAGRAFO 1. La Alcaldía Municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, si cumple con los siguientes requisitos:

- Qué la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la Oficina de Planeación
- Que los avisos o pancartas sean removibles y no tengan un área mayor de cuatro (4) metros cuadrados.
- Que el contenido de lo anunciado no atenté contra la salud o bienestar de la comunidad
- Que los autorizados presenten recibo con el que se demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

PARAGRAFO 2. Los anuncios en los locales comerciales se autorizan siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

- Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones
- Que su diseño se adopte a las disposiciones de las fachadas
- Que el área sea igual o inferior a uno con cincuenta (1.50) metros cuadrados.

ARTICULO 51. Empate entre edificaciones: Toda edificación nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas, porque las construcciones adyacentes no tengan la altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías, las culatas resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales, siendo la exigencia mínima, pañetarlas y pintarlas.

ARTICULO 52. Construcción y reparación de andenes: Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes, con una altura normalizada de 15 centímetros sobre la calzada y unificado según el sector. La pendiente máxima en rampa que es aceptable, es del ocho por ciento (8%); para pendientes mayores, la Dirección de Planeación estudiará soluciones en rampa, escalera o escalinatas.

PARAGRAFO 1. La Alcaldía fijará por Decreto la obligación de construir o reparar los andenes y las zonas peatonales por parte de los propietarios, fijando las normas, los plazos y las sanciones que correspondan en cada caso de incumplimiento.

ARTICULO 53. Arborización: Sé prohíbe la tala de árboles existentes al interior de la manzana, como de aquellos ubicados sobre la vía y el espacio público, salvo los casos en que se demuestre por la Oficina de Planeación que están atentando contra la integridad de la comunidad y se agoten las instancias legales ante las Entidades Públicas competentes.

CAPITULO IV.
NORMAS POR EL SISTEMA DE URBANIZACION O AGRUPACION Y ZONAS DE DESARROLLO

ARTICULO 54. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Los predios para desarrollarse por el Sistema de Agrupación, Conjunto de Vivienda, al igual que las zonas nuevas con tratamiento de desarrollo, deben cumplir con las siguientes características:

A. Ser deslindables de los predios y áreas de uso público colindantes y pertenecer a zonas de tratamiento de desarrollo y rehabilitación cuando el caso lo amerite.

B. Tener frentes sobre vías de uso público, y evitar servidumbres.

C. El urbanizador debe entregar estas áreas dotadas de servicio de agua, alcantarillado de aguas lluvias y domesticas y alumbrado público cumpliendo con los requisitos exigidos por las empresas respectivas y la Oficina de Planeación Municipal.

D. Las vías deben ser pavimentadas, con sardineles de concreto, andenes en concreto o materiales cerámicos, antejardines y áreas verdes y/o comunales empradizadas o tratadas según su uso.

E. El diseño de urbanizaciones respetará el plano oficial, el plano vial, los planes de expansión de las redes de servicios públicos y los planos de detalle urbanístico aprobados por la Junta Municipal de Planeación.

F. Los tamaños de las manzanas para urbanizaciones oscilarán entre 5.000 y 8.000 m² con frentes entre 70 Metros y 100 Metros

G. En las zonas comerciales se debe proveer el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos.

H-. Garantizar una asoleación máxima, dominio del paisaje y aprovechamiento de las características topográficas.

I-. Las supermanzanas deberán cumplir con las condiciones, anteriormente expuestas: sin embargo, dichas supermanzanas podrán tener longitud máxima de cuatrocientos metros (400 metros), siempre y cuando faciliten acceso peatonal y vehicular conveniente.

ARTICULO 55. DIMENSIONES MÍNIMAS.

Las dimensiones mínimas para el desarrollo de vivienda por agrupación o conjuntos de vivienda, consiste en la propuesta de generar dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización. Sometiéndose a lo siguiente:

1. Lote Mínimo: 5.000 m² de área útil.
2. Cumplir con la densidad mínima habitacional que trata en la norma sobre Densidad Habitacional.
3. Desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.
4. Someterse a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

PARAGRAFO 1. Se hace claridad que para todo desarrollo nuevo de vivienda individual, deberá acogerse a la norma sobre dimensiones mínimas por el sistema de loteo.

ARTICULO 56. DENSIDAD HABITACIONAL

La densidad habitacional para el desarrollo de vivienda por agrupación, en la presente norma, se refiere al correcto manejo de las áreas mínimas permisibles por unidad de vivienda. Se tendrá un límite mínimo para construir un inmueble **habitable**, esto con el fin de garantizar una vida amable y confortable para el ciudadano Villapinzonense.

PARAGRAFO. Para cumplimiento de lo anterior se tendrá como área básica 70 m² mínimo, por unidad de vivienda, y de 43 a 70 unidades de vivienda por hectárea, destinada a conjuntos de vivienda, proyectos de conjunto con servicios y áreas comunes.

ARTICULO 57. ALTURAS.

El desarrollo de vivienda en agrupaciones o conjuntos de vivienda, deberá cumplir con lo siguiente:

A- Altura máxima de dos pisos con posibilidad de altillo.

B- Se permite mezzanine, siempre y cuando esté integrado volumétricamente al primer piso, desarrollado en una altura máxima de cinco (5) metros contabilizados entre el acabado fino del primer piso y el nivel inferior del segundo piso; el área de éste no deberá exceder el 75% del área total del primer piso.

C- Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, incluyendo el área de aislamientos exigidos, no se contará como piso para efectos del cómputo del número de pisos permitido, siempre que no se plantee mezzanine, en los casos en que este último se permita. En la primera planta se pueden localizar cuartos de máquinas, subestaciones eléctricas, tanques de reserva, cuartos de basura y similares.

PARAGRAFO: En los desarrollos de vivienda en obra nueva individual (unifamiliares, bifamiliares), deberán tener en cuenta lo enunciado anteriormente y además lo siguiente:

1.- La altura de las edificaciones (número de pisos), está dada de acuerdo a la vía sobre la que se desarrolle la construcción.

2.- Cuando un predio colinde lateralmente por ambos costados con edificaciones de alturas superiores sin aislamiento lateral, se permite el empate en altura con la edificación más alta en una longitud de fachada, no mayor a la mitad del frente del predio, y desarrollar la altura permitida en el resto del predio.

ARTICULO 58. AISLAMIENTOS.

Los aislamientos para obras nuevas (unifamiliares, bifamiliares, individuales) y en desarrollo de vivienda por el sistema de agrupaciones o conjuntos de vivienda, se regulan en los siguientes artículos.

PARAGRAFO: Los aislamientos que a continuación se indican, en especial el aislamiento lateral, de tipología aislada será de estricto cumplimiento para la vivienda que se desarrolle por el sistema de agrupación o conjunto.

ARTICULO 59. AISLAMIENTOS LATERALES:

1- Tipología Continua: Aquella que da lugar a una volumetría de fachada corrida o continua, sobre el costado de la manzana.

a. En esta clase de tipología, no se permiten aislamientos laterales. Excepcionalmente, se permiten movimientos de los paramentos de construcción con profundidad máxima de tres (3) metros contra los linderos laterales del predio, en los planos de fachada principal no se podrá generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros.

b. Cuando una construcción colindante lateralmente ha contemplado el aislamiento lateral, en este evento, el aislamiento es opcional, siempre y cuando no genere servidumbre de vista a menos de tres (3) metros.

c. Las dimensiones de los aislamientos, serán exigidos de acuerdo a el número de pisos a construir, los cuales están contemplados en el cuadro anexo.

2.- Tipología Aislada: Aquella cuyas edificaciones presentan aislamientos laterales en uno a varios de sus costados a partir del nivel del terreno.

a. Los aislamientos de tipología aislada son obligatorios contra los linderos laterales del predio y rigen para todos los pisos con excepción de la primera planta (en multifamiliares) o a partir del empate con las edificaciones colindantes. En el caso de agrupaciones en multifamiliares, rige a partir del terreno.

b. En ningún caso se permite cubierta sobre el aislamiento lateral.

c. Las dimensiones de los aislamientos, serán exigidos de acuerdo a el número de pisos a construir, los cuales están contemplados en el cuadro anexo.

ARTICULO 60. AISLAMIENTOS POSTERIORES.

- a. Se exige aislamiento posterior en todos los pisos de la edificación que conforman el plano de fachada posterior, con excepción de la primera planta. En el caso de agrupaciones en multifamiliares, rige a partir del nivel del terreno.
- b. Para predios esquineros con tipología aislada, el aislamiento posterior se considera lateral.
- c. Para predios esquineros con tipología continua, el aislamiento posterior, corresponde a un patio en la esquina interior del predio correspondiente a una dimensión de tres (3m) metros, como mínimo, produciendo empates con los posteriores de los predios vecinos.
- d. Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones que hayan desarrollado aislamientos posteriores de diferentes dimensiones, se debe prever el aislamiento posterior empatando con las dimensiones de las edificaciones colindantes hasta la mitad de la longitud de la fachada posterior.
- e. En ningún caso se permite cubierta en el aislamiento posterior.
- f. Las dimensiones de los aislamientos posteriores serán exigidos de acuerdo al número de pisos a construir.
- g. Los casos de aislamientos que no se ajusten a las situaciones anteriormente descritas, serán resueltos por la Oficina de Planeación y la Junta de Planeación Municipal, previo estudio integral de la manzana. La decisión se deberá adoptar por resolución como norma específica de aislamientos.

ARTICULO 61. ANTEJARDINES.

Deben ser tratados como zona dura arborizada y desarrollarse a nivel con el andén. Se tendrán en cuenta las siguientes pautas para la exigencia o no de antejardines al igual que las dimensiones:

- 1.- En los casos que por costado de manzana no existan construcciones de carácter permanente y se conserven los antejardines con las dimensiones originales, debe mantenerse dicha dimensión para el desarrollo de las nuevas edificaciones.
- 2.- En los casos en que se haya contemplado reducción de la dimensión del antejardín por el lado mayor de un predio esquinero, pueden mantenerse esas dimensiones, debiendo solucionar el empate con el antejardín vecino de mayor dimensión en una longitud de fachada no menor de tres (3) metros.
- 3.- Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y los antejardines tengan dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor predominancia. Se exceptúan de lo anterior, los predios de urbanizaciones que cuenten con plano de loteo en donde se defina el

antejardín original de la urbanización, caso en el cual la dimensión del antejardín será la indicada en dicho plano.

4.- Caso contrario al anterior donde en la manzana existan edificaciones permanentes, que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes, para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor predominancia existente, empatando con el predio vecino en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros.

5.- Cuando la totalidad de las edificaciones del costado de manzana no hayan previsto antejardín éste no se exige.

6.- Cuando a un costado de manzana se le hayan definido zonas de reserva vial para futuras afectaciones, los predios deben preveer antejardín con dimensión no menor a la reglamentada de acuerdo al perfil vial y a la altura de la edificación.

7.- En los desarrollos de vivienda por el sistema de agrupación, conjuntos de vivienda, se tendrán antejardines de acuerdo a la afectación vial que tenga cada uno de los costados de manzana o predio a intervenir.

8.- Para la zona de vivienda en multifamiliares, deberá regirse por las cesiones tipo A y B.

9.- En ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación en los antejardines, quedando completamente libres.

10. En los casos que no se enmarquen dentro de los numerales anteriores, la Oficina de Planeación Municipal, definirá los antejardines teniendo en cuenta el desarrollo del sector adyacente y procurando lo mejor para el espacio público.

11. La dimensión de los antejardines está regida por conformidad al perfil vial.

ARTICULO 62. Voladizos. Deberán tener en cuenta las siguientes situaciones:

1.- En el caso de que existan construcciones de carácter permanente por costado de manzana, se debe prever el voladizo con la dimensión predominante en las mismas.

2.- En el caso de que se generen balcones, deberán hacer parte o estar incluidos en el voladizo permitido y a cinco (5) metros de distancia como mínimo de los postes y redes de alumbrado.

3.- El desarrollo de los voladizos se permite con las dimensiones máximas de 0,70 metros.

ARTICULO 63. RETROCESOS. Previsto para las zonas de desarrollo comercial sobre la autopista, la cual será de 30 metros a partir del eje de la calzada de esta área, será de carácter libre y no se podrán cubrir.

ARTICULO 64. AREAS DE CESIÓN TIPO A

De todo terreno en proceso de urbanización, se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad, residentes y usuarios del sector y del municipio, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias a los sistemas viales. Este tipo de cesión será de cumplimiento para las zonas de desarrollo.

ARTICULO 65. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.

1. Ubicadas contiguas a vías vehiculares.
2. Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas.
3. No pueden estar localizadas sobre zonas de reserva vial, o cualesquiera otras zonas de reserva.
4. No deben estar en zonas o terrenos que revistan peligros o riesgos (pantanos, barrancos, etc).
5. El 50% de estas cesiones deberá ubicarse en un sólo globo de terreno.
6. Tener acceso directo desde una vía vehicular pública existente o proyectada o desde cualquier otra forma de espacio público existente, excepto vía peatonal, que cumpla la condición de acceso desde vía pública.
7. Localizarse preferentemente aledañas a zonas de cesión tipo A, de otros desarrollos aprobados, o en proceso de aprobación. En tal caso los globos de cesión integrados deben garantizar continuidad y carácter público.
8. Cuando el predio a desarrollarse colinde con ríos o canales o vías paralelas a canales, la cesión tipo A, o parte de ella, se debe localizar obligatoriamente contigua a ellas.
9. Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 1.000 m² debe localizarse en un solo globo.
10. Cuando un predio presente frentes sobre dos (2) o más vías, deberá descomponer el área correspondiente a la cesión cubriendo frentes.

ARTICULO 66. DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.

Las cesiones tipo A solamente pueden destinarse a las formas de uso público correspondientes a los siguientes sistemas:

1. Uso Recreativo:

- Se exige el 30% de la cesión tipo A.

- Destinado a: Parques, zonas verdes recreacionales, plazas, plazoletas y campos deportivos.

2. Equipamiento Comunal:

- Se exige el 40% de la cesión tipo A.

- Destinado a: Edificaciones culturales, capillas, centros deportivos en espacios cerrados o construidos, centros de salud, guarderías, instalaciones de asistencia social, salón comunal.

3. Complementación del Sistema Vial:

- Se exige el 30% de la cesión tipo A.

- Destinado a: Area vial adicional, calzadas y separadores adicionales a los exigidos siempre y cuando conjuntamente con la calzada incorporen separadores con una ancho mínimo de 4 metros, tratados como zona verde arborizada.

- Utilizado como ciclovías, con un ancho mínimo del carril de 2.50 metros

- Como áreas de estacionamiento público, con estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas y concentrados en áreas no inferiores a 6.00 m², dentro de los cuales no se contabilizan las áreas de circulación.

- Como alamedas, con ancho mínimo de 15 metros en longitudes no mayores a 100 metros ni menores a 50 metros, con ancho mínimo de 20 metros en longitudes mayores a 100 metros Se deberán localizar contra el espacio público vial.

ARTICULO 67. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A.

1. El urbanizador deberá entregar las áreas de Cesión Tipo A correspondientes a parques y zonas verdes, llevando a cabo las obras de empedramiento, senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto de parques aprobado por la oficina de planeación. Así mismo, el urbanizador deberá dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público. En el caso de zonas duras deberán entregarse completamente construídas.

Las áreas de cesión tipo A, destinadas al equipamiento comunal público deberán entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios y cuando se trate de construir edificaciones en ellas, se deberá obtenerse licencia de construcción solicitada por la persona o entidad interesada.

3. El mantenimiento de las áreas de cesión tipo A y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega mediante escritura pública al Municipio.

4. Una vez legalizada la entrega, el mantenimiento, administración y aprovechamiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

5. Cuando no se haga uso de la posibilidad de destinar parte de las cesiones tipo A, a las formas de uso público por situaciones o eventos justificados, la Oficina de Planeación, junto con la Junta de Planeación Municipal, podrán autorizar el pago total o parcial de las cesiones en dinero o terrenos urbanizados o sin urbanizar, tomándose como base para la negociación, los avalúos que para el efecto haga el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

ARTICULO 68. PROPORCIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN TIPO A OBLIGATORIA EN AREAS RESIDENCIALES EN DESARROLLO

Se establece el porcentaje mínimo obligatorio de cesión tipo A, aplicable sobre el Area Neta Urbanizable:

AREA DE ACTIVIDAD	AREA NETA	CESION TIPO A (% SOBRE A.N.U.)
Zonas Residenciales con Tratamiento de Desarrollo	Mayores o Iguales a 2Has.	30%
	Menores de 2 Has.	25%

ARTICULO 69. AREAS DE CESIÓN TIPO B.

Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación o para su adecuada integración con el espacio público.

ARTICULO 70. PROPORCIÓN DEL ÁREA DE CESIÓN TIPO B.

Deberá de preverse para cesiones tipo B el 25% del área neta construida en vivienda.

ARTICULO 71. DESTINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B.

La distribución del área deberá ser destinada a los diferentes elementos que hacen parte del equipamiento comunal privado así:

Zonas Verdes y Recreativas	60 % mínimo
Servicios Comunales	20 % mínimo
Estacionamientos Adicionales	20 % mínimo

Las cesiones tipo B, se podrán destinar a los siguientes fines:

- a. Recreativos o culturales: como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios, auditorios.
- b. Mixtos: como salones múltiples, cafeterías, depósitos, guarderías, subestaciones.
- c. Administrativos: como oficinas de administración, celaduría y enfermería.
- d. Estacionamientos para atención al público, adicionales a los exigidos por las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

ARTICULO 72. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS TIPO B.

La totalidad del área tipo B, deberá ubicarse en primer piso, localizarse a nivel del terreno y además debe estar integrada con el espacio de uso público.

ARTICULO 73. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de predios no edificados y los cerramientos en edificaciones deben cumplir con lo siguiente:

1. Cerramientos de predios no edificados:

a. Contra el espacio público: Se deben levantar en el paramento de construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2.50 metros.

b. Contra predios vecinos: Se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas de antejardín cumpliendo con las mismas especificaciones del anterior literal.

2. Cerramientos en edificaciones:

a. Contra espacio público: Se deben levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zócalo de 0.70 metros de altura y a partir de éste elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90 % como mínimo con una altura máxima de 1.10 metros.

b. Contra predios vecinos: Se deben levantar en los linderos de los mismos, con las características enunciadas en el numeral 1 literal a.

ARTICULO 74. USO DE SOTANOS Y SEMISOTANOS.

Solo se podrán destinar a los siguientes usos:

- 1. Estacionamientos
- 2. Subestaciones, plantas eléctricas, cuartos de máquinas, para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales, tanques de agua, depósitos, cuartos de ropa y áreas de servicios sanitarios.
- 3. Areas de equipamiento comunal.

ARTICULO 75. NORMAS PARA CONSTRUCCIONES POR EL SISTEMA DE LOTEO

El sistema de loteo individual debe cumplir las siguientes características y tendrán consideraciones especiales de acuerdo a las áreas de ordenamiento urbano.

- a. Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público vecinas.
- b. Tener acceso desde una vía de uso público.
- c. Tener las dimensiones mínimas exigidas.

ARTICULO 76. NORMAS GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS.

- Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre.

- Deberán tener las siguientes dimensiones como mínimo: 4,50 x 2,20 metros.

- Su reglamentación será: En vivienda Bifamiliar - Unifamiliar:

- a-. Estacionamientos Privados: 1 x 1 unidad de vivienda.
- b-. Estacionamientos Visitantes: 1 x 5 unidades de vivienda.

Para vivienda de interés social será:

- a-. Privados: 1 x 5 unidades de vivienda.
- b-. Visitantes: 1 x 20 unidades de vivienda.

ARTICULO 77. NORMAS PARA URBANIZACIONES DE INTERES SOCIAL.

En los desarrollos de vivienda por el sistema de vivienda de interés social se debe cumplir las siguientes normas:

- a. Ser deslindables de los predios y áreas de uso público colindantes y pertenecer a las áreas destinadas al desarrollo de vivienda de interés social propuestas por la Junta de Planeación para el Municipio.
- b. Tener frentes de fachada sobre vías de uso público y evitar servidumbres.
- c. Tener conexión fácil y económica a las redes de servicios públicos, cumpliendo con los requisitos establecidos por las empresas respectivas y por el Municipio.
- d. El diseño de urbanizaciones respetará el plano oficial, el plan vial y los planes de expansión de las redes de servicio públicos y los planes de detalle urbanístico aprobados por la Junta de Planeación Municipal.
- e. El lote mínimo para cualquier zona o uso urbano es de 70 m², el frente mínimo para viviendas unifamiliar será de 5 metros y para bifamiliar será de 84 m², con un frente mínimo de 6 metros.

- f. Los tamaños de manzanas para urbanizaciones de vivienda de interés social oscilan entre 70 M y 100 M, cumpliendo con la densidad mínima exigida de 70 m², como área mínima habitable permisible por unidad de vivienda.
- g. Las normas de aislamientos, antejardines y alturas corresponderán a las aplicadas para los sistemas de urbanización o agrupación y zonas de desarrollo.
- h. La densidad de construcción será la resultante de la aplicación de aislamientos, antejardines, alturas, patios y lote mínimo en su conjunto.
- i-. Todos los proyectos que sean de vivienda de interés social deberán dotar a los usuarios de las áreas de cesión tipo B, de uso exclusivo de estos.
- j. Estas urbanizaciones estarán afectadas por cesiones tipo A equivalente al 25% del área bruta. Estarán destinadas de acuerdo a la reglamentación sobre áreas de cesión tipo A.
- k. Los propietarios pueden proponer la construcción de las obras de urbanización por etapas a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que se determinen.
- l. 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 urbana. Esta modalidad no exime de la tramitación obligaciones previstas para la construcción por urbanización.
- j. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión tipo A, las redes y las obras destinadas al uso público al Municipio. El traspaso se hará a título gratuito, las minutas serán preparadas por la administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

ARTICULO 78. DISPOSICIONES VARIAS.

- a. El diseño de las vías internas deberá corresponder a los perfiles previstos en el Plan Vial que son de obligatorio cumplimiento.
- b. Sobre las Vías de uso público, el paramento de construcción debe coincidir con el paramento de propiedad del lote, conformándose así una fachada continua sobre el espacio público.

ARTICULO 79. NORMAS DE ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD.

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en el Decreto 1400 de 1984 sobre construcciones sismo-resistentes y Ley 400/97 y normas complementarias.

a. Toda construcción de más de dos pisos deberá presentar cálculos estructurales realizados por un Ingeniero Civil.

b. Se adopta la siguiente clasificación de las edificaciones según su uso:

- **Grupo 1:** Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueducto, etc.

- **Grupo 2:** Cualquier edificación donde se pueda reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre, donde puedan haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con más de 500 m² por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o en donde pueda presentarse pánico general.

- **Grupo 3:** Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de este Código pero que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

c. En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por el régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deben ser de concreto armado.

d. Para llevar a cabo el cálculo sismo-resistente para una edificación se tendrá en cuenta la siguiente secuencia, además de tener en cuenta las normas nacionales sobre sismo-resistencia:

1. Localización del lugar donde se construirá la edificación.
2. Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
3. Determinación de espectro de diseño para el sitio; este espectro consiste en la representación de la respuesta de una gran variedad de edificaciones en un sismo dado, de tal manera que puede evaluarse la respuesta particular de un edificio conociendo su período fundamental de vibración.
4. Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.
5. Obtención de las fuerzas sísmicas para los cuales debe diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por la importancia intrínseca de la edificación y por su regularidad o irregularidad.
6. Análisis de la estructura.
7. Evaluación de los desplazamientos.
8. Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.
9. Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

- e. Los principios generales para el buen comportamiento sismo-resistente de edificaciones de 1 y 2 pisos son:
1. Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muros transversales, sobre la base de que los muros sólo soportarán adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.
 2. La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitar bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
 3. Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnas que garanticen su adecuado comportamiento.
 4. Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y construidos, pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
 5. El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras, deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.
- f. Para el funcionamiento de locales de comercio e industria deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:
1. El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
 2. Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
 3. Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la Legislación Departamental o Nacional.
 4. En la zona central, el local debe estar cubierto en un 60% como mínimo para proteger de ruidos al vecindario.
- g. Para su funcionamiento las estaciones de servicio deben cumplir las siguientes normas:
1. Los accesos y salidas deben ubicarse a treinta(30) Metros, como mínimo de las cruces de las vías primarias y secundarias, con cualquier otra vía urbana y a veinte (20) Metros de los cruces viales de vías secundarias.
 2. Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos.
 3. Los predios serán delimitados con sardineles de 0.15 a 0.20 metros de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.

4. La instalación de tanques para combustibles y la operación de venta de los mismos se regirán por lo ordenado en el Código Sanitario Nacional.

ARTICULO 80. NORMAS DE ADMINISTRACION, TRAMITE Y PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENCION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION.

Toda construcción que se pretenda adelantar en el Municipio deberá cumplir con los siguientes trámites y requisitos:

a. Para la solicitud de normas, usos permitidos y demarcaciones, se debe anexar la siguiente documentación:

1. Copia auténtica de la Escritura Pública .
2. Paz y Salvo por Impuesto predial y demás conceptos expedido por la Tesorería Municipal o quien haga sus veces.
3. Plano de localización del predio.
4. Levantamiento topográfico en caso de agrupaciones o conjuntos de vivienda en afecciones o accidentes naturales.
5. Inscripción en el Registro Municipal de contratistas del profesional responsable de la obra con su nombre, número de tarjeta profesional. En caso de una obra en edificación de conservación arquitectónica se exigirá profesional especialista, que trabajará en concordancia con la Oficina de Planeación Municipal.
6. El Folio de Matrícula Inmobiliaria del predio.
7. Nombre y dirección de los vecinos colindantes, a quienes se les informará de la construcción

b. Para construcciones por el sistema de loteo se procederá en concordancia a las normas expedidas, a la elaboración del proyecto arquitectónico.

c. Para construcciones por el sistema de urbanizaciones se procederá en concordancia a las normas expedidas, a la elaboración del esquema básico.

d. Para los dos casos mencionados anteriormente se deberá incluir los siguientes documentos:

1. Plano de localización cuya escala será determinada por la magnitud del proyecto, y deberán estar debidamente acotados. En el caso de urbanizaciones, el proyecto urbanístico en el cual se indiquen las afectaciones viales, vías, aislamientos, alturas y cesiones y etapas de desarrollo.
2. Planta de distribución general escala 1:50 de la unidad (en caso de sistema por loteo) ó unidades y conjunto (en caso de sistema por urbanización).
3. Cortes longitudinales y transversales incluyendo perfil con la(s) vía(s) más próximas, escala 1:50.
4. Fachada principal, posterior y laterales si fuera el caso , escala 1:50.

5. Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, escala 1:50 (para el sistema de loteo) y además memorias de cálculo de servicios públicos domiciliarios firmados por el Ingeniero Eléctrico, Hidráulico o Civil que le corresponda, con su respectiva tarjeta profesional, para el caso de urbanizaciones únicamente.

6. Diseño estructural y apliques de la construcción en concordancia con la Ley 400/97. Memorias de estudios de suelos, para aquellas construcciones que lo ameriten y para urbanizaciones.

7. Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos tales como acueductos, alcantarillados, energía, teléfonos y recolección de basuras, expedidas por las entidades encargadas de su Administración y para el número de viviendas proyectadas en el casco Urbano.

8. Para el caso de urbanizaciones, presentar el reglamento interno de la urbanización.

9. Para el caso de urbanizaciones, póliza legalmente expedida que garantice la estabilidad y la calidad de las obras a ejecutar.

10. Para el caso de urbanización, Minuta de Escritura para áreas de cesión del Municipio.

11 Para el caso de urbanizaciones, linderos del predio y de las áreas de cesión de uso público propuestas, con la manifestación de voluntad de cederlas, señaladas gráficamente y desarrolladas por escrito. Además diseño de vías y andenes, firmado por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional.

12 Los planos en su presentación deberán incluir rótulo en el que se indique:

- Nombre del proyecto.
- Nombre del propietario y cédula de ciudadanía
- Nombre y matrícula del profesional
- Dirección o ubicación del predio.
- Número de planos y los planos.
- Fecha de realización del proyecto.
- Cuadro de áreas, indicando el área en metros y su valor porcentual, así como el área del lote, su área ocupada y área libre.

13. Se entregarán en la Oficina de Planeación Municipal tres (3) juegos de planos para dejar uno en la Oficina de Planeación Municipal y dos para el interesado; todos debidamente aprobados, sellados y firmados por el Jefe de la Oficina.

14. La Oficina de Planeación Municipal, evaluará y verificará la información y el proyecto presentado, liquidará los impuestos correspondientes tales como aprobación de planos, delineación, construcción y ocupación de vías, con base en los Acuerdos Municipales adoptados para tales fines e informará al interesado sobre el valor a pagar

por estos conceptos. Una vez cancelados se presentarán ante la Oficina de Planeación los correspondientes comprobantes.

15. La Oficina de Planeación Municipal expide la Licencia de Construcción por escrito cuando se hayan cumplido los requisitos exigidos en el presente Acuerdo. Esta tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su expedición.

Para construcciones y obra en general dentro de las zonas urbanas con tratamiento de conservación arquitectónica y urbanística se debe tener el visto bueno de la Junta de Planeación Municipal para la expedición de la licencia respectiva.

16. Si se ha iniciado la construcción, pero el plazo otorgado no es suficiente para su terminación, será necesario solicitar prórroga de la Licencia de Construcción Individual con un mes de anticipación al vencimiento de la misma, podrá ser prorrogada por períodos iguales a criterio de la Oficina de Planeación Municipal.

17 Si cumplida la vigencia para la cual fue expedida la licencia y el constructor no ha iniciado la obra deberá solicitar revalidación de la licencia, para la cual se hará nueva liquidación de los impuestos según tarifas vigentes a la fecha, presentando los planos inicialmente aprobados.

18 El acto administrativo por el cual se confiere la licencia deberá contener al menos la siguiente información:

- Nomenclatura del predio.
- Area del predio y sus linderos.
- Uso autorizado del suelo.
- Término de la vigencia de la licencia.
- Nombre del titular.
- Condiciones del espacio público y otras disposiciones.

19. El acto administrativo por el cual se conceda o modifique la licencia, será notificado al titular de la licencia y a los vecinos dentro de los cinco días hábiles siguientes a su expedición, de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Decreto Ley 01 de 1984 y será publicado para que surta sus efectos respecto a terceros en los términos provistos en el artículo 65 de la Ley 9a. de 1989.

- El término de ejecución para el titular y los terceros empezarán a contar a partir del día hábil siguiente al de la publicación y para los vecinos del predio, a partir del día de su notificación. El titular, los vecinos, y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que contempla el Código Contencioso Administrativo.

- Transcurrido un plazo de dos meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado cada decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3o. del Artículo 65 de la Ley 9a. de 1989.

- En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente en los términos previstos en el presente artículo al Administrador, quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituido por los propietarios.

20. Si durante la ejecución de la obra el interesado considera necesario introducir modificaciones menores que no afecten las zonas de cesión pero que alteren los planos aprobados, dichas modificaciones requieren para su ejecución la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y la Junta de Planeación Municipal.

21. Para construcciones por el sistema de urbanización el urbanizador deberá entregar por Escritura Pública al Alcalde, las áreas de cesión terminadas y equipadas de acuerdo con la especificación.

- Junto con la Escritura Pública de cesión deberá protocolizar en una notaría una copia del reglamento interno y una copia del plano definitivo de la urbanización aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

- Una vez esté debidamente Registrada la Escritura de Cesión, la Oficina de Planeación Municipal, incluirá al plano del Municipio la urbanización y enviará a la Oficina del Catastro una copia del plano definitivo a fin de que dicha oficina efectúe el desenglobe de la propiedad urbanizada.

22. Una vez ejecutadas las obras el interesado deberá comunicar a la Oficina de Planeación Municipal para que se expida el certificado de terminación de la obra y así poder tramitar la instalación de servicios.

23. Para construcción por el sistema de urbanización deberá tener reglamentación interna que transcriba las normas de zonificación correspondientes, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y las demás que no estén comprendidas en el reglamento de zonificación.

- Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde indique claramente el uso respectivo (vivienda, multifamiliar, comercio, industrial, zonas verdes, zonas comunales, institucionales, etc.) de cada zona el cual será incorporado al plano general de zonificación del casco urbano Municipal, previa aprobación de la junta Municipal de Planeación.

- La reglamentación interna debe estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes y protocolizarla con la escritura pública de venta de cada lote.

- En la Promesa de Venta y Escritura Pública de venta, se incluirá una cláusula que contenga la resolución aprobatoria que establece la reglamentación interna de la declaración expresa del comprador o promitente comprador según el caso, que conoce

dicha reglamentación la cual le ha sido propinada por el vendedor y que el comprador se obliga a cumplir.

24. Las personas naturales y jurídicas que pretendan desarrollar actividades de enajenación de inmuebles de cinco o más viviendas en el área de jurisdicción del Municipio, demostrarán la responsabilidad e idoneidad mediante el cumplimiento de las normas establecidas por el Municipio o autoridad competente.

25. Se debe establecer permiso para desarrollar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda y el desarrollo de planes de vivienda por el sistema de autoconstrucción asignada a los Municipios mediante el Decreto Ley No 078 de 1987, Ley 9 de 1989 y demás normas complementarias.

26. La oficina de Planeación Municipal deberá realizar el control del proyecto mediante visitas con las cuales se compruebe el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas definidas en la licencia.

- Las visitas se practicarán en cualquier momento durante la ejecución de las obras y se podrán delegar las mismas en organizaciones y/o agremiaciones de profesionales idóneos.

27. El Jefe Administrativo podrá imponer la sanción prevista en el Artículo 66 de la Ley 9 de 1989 o la norma vigente, mediante resolución motivada cuando se verifique en las visitas de que trate el artículo anterior del presente Acuerdo, la no concordancia de las obras con las normas y especificaciones técnicas establecidas en la licencia.

- Contra los actos que otorgue una licencia procederán los recursos de la vía gubernativa que señala el decreto Ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo).

ARTICULO 81. PROCESOS Y DOCUMENTACION PARA RADICAR EL PROYECTO.

1. Solicitar demarcación para el predio con la información recogida en los pasos anteriores.

Documentos para anexar:

- a. Copia de la Escritura de propiedad, autenticada.
- b. Paz y salvo por concepto de Impuesto predial y demás conceptos expedidos por la tesorería Municipal.
- c. Plano de localización del predio.
- d. Levantamiento topográfico.
- e. Inscripción en el Registro Municipal del profesional encargado.
- f. Folio de Matricula Inmobiliaria del Predio.
- g. Nombre y dirección de los vecinos colindantes.

2. Proyecto arquitectónico:

- a. Esquema básico.
- b. Anteproyecto.
- c. Proyecto final.

Documentación:

- a. Plano de localización y/o proyecto urbanístico.
- b. Planta de distribución general.
- c. Cortes longitudinales y transversales.
- d. Fachadas.
- e. Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas.
- f. Diseño estructural y memorias de estudios.
- g. Constancia sobre factibilidad de prestación de servicios públicos
- h. Reglamento interno para urbanizaciones.
- i. Poliza de estabilidad y calidad de obras para urbanizaciones.
- j. Areas de cesión y linderos para urbanizaciones.

3. Presentación en la oficina de Planeación Municipal con tres (3) juegos de planos .

4. Recibo de Cancelación de Impuestos.

ARTICULO 82. LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Una vez cumplido el proceso de radicación y aprobación del proyecto arquitectónico se expedirá la licencia de construcción de conformidad con lo establecido en el artículo 80 del presente Acuerdo.