

# **FORMULACIÓN COMPONENTE URBANO**

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1</b>	<b>MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO.....</b>	<b>7</b>
1.1	OBJETIVOS .....	7
1.2	POLÍTICAS URBANAS.....	7
1.2.1	<i>Políticas generales urbanas</i> .....	7
1.2.2	<i>Políticas sobre el medio ambiente</i> .....	7
1.2.3	<i>Políticas de vivienda</i> .....	8
1.3	ESTRATEGIAS TERRITORIALES URBANAS .....	8
<b>2</b>	<b>SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS .....</b>	<b>11</b>
2.1	SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE .....	11
2.1.1	<i>Políticas de movilidad</i> .....	11
2.1.2	<i>Plan vial y de transporte</i> .....	11
2.1.2.1	Vía urbana regional (V1).....	12
2.1.2.2	Vías urbanas municipales (V2).....	12
2.1.2.3	Vías urbanas principales (V3) .....	12
2.1.2.4	Vías urbanas internas (V4) .....	12
2.1.2.5	Vía interna local (V5) .....	12
2.1.2.6	Vías peatonales .....	13
2.1.2.7	Vías en suelos de expansión.....	13
2.1.2.8	Vías y obras viales proyectadas .....	14
2.1.2.9	Resumen de las decisiones sobre vías.....	15
2.1.3	<i>Transporte</i> .....	15
2.2	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO .....	15
2.2.1	<i>Elementos constitutivos del espacio público</i> .....	15
2.2.2	<i>Políticas de espacio público</i> .....	17
2.2.2.1	Políticas de enlace y articulación .....	17
2.2.2.2	Políticas de cobertura .....	18
2.2.3	<i>Espacio público en áreas de expansión</i> .....	18
2.2.4	<i>Programas y proyectos estratégicos</i> .....	18
2.3	SISTEMA DE EQUIPAMENTOS .....	19
2.3.1	<i>Políticas para la localización de equipamientos</i> .....	19
2.3.2	<i>Clases de equipamientos</i> .....	19
2.4	SERVICIOS PÚBLICOS.....	20
2.4.1	<i>Políticas para la prestación de los servicios públicos</i> .....	20
2.4.2	<i>Acueducto</i> .....	21
2.4.3	<i>Alcantarillado</i> .....	21
2.4.4	<i>Aseo</i> .....	21
2.4.5	<i>Telecomunicaciones</i> .....	21
2.4.6	<i>Servicio de gas</i> .....	22
<b>3</b>	<b>ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS URBANAS.....</b>	<b>23</b>
3.1	ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.....	23
3.2	ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.....	24
3.3	ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL .....	24
3.4	ZONAS DE LOTES .....	24
3.5	ZONA DE PROTECCIÓN .....	24

<b>4</b>	<b>USOS DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>25</b>
4.1	CLASIFICACIÓN DE LOS USOS .....	25
4.1.1	<i>Uso residencial.....</i>	25
4.1.2	<i>Uso comercial y de servicios.....</i>	25
4.1.2.1	Comercio de cobertura local.....	26
4.1.2.2	Comercio de cobertura zonal .....	26
4.1.2.3	Comercio regional y de influencia metropolitana.....	27
4.1.3	<i>Uso institucional dotacional.....</i>	27
4.1.4	<i>Uso industrial.....</i>	29
4.1.4.1	Industria grupo 1 .....	29
4.1.4.2	Industria grupo 2 .....	29
4.2	ÁREAS DE ACTIVIDAD .....	29
4.2.1	<i>Áreas de actividad residencial .....</i>	29
4.2.2	<i>Áreas de actividad comercial .....</i>	30
4.2.2.1	Áreas de actividad mixta .....	30
4.2.2.2	Áreas de actividad especializada.....	30
4.2.3	<i>Área de actividad institucional dotacional.....</i>	31
4.2.3.1	Institucional tipo 1.....	31
4.2.3.2	Institucional tipo 2.....	31
4.2.3.3	Institucional tipo 3.....	32
4.2.4	<i>Área de actividad industrial .....</i>	32
4.2.5	<i>Áreas de protección urbana.....</i>	33
4.3	USOS VS. ACTIVIDAD .....	33
<b>5</b>	<b>TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>35</b>
5.1	ZONAS DESARROLLADAS .....	35
5.1.1	<i>Conservación (C).....</i>	35
5.1.1.1	Conservación histórica (CH) Monumentos Nacionales .....	35
5.1.1.2	Conservación arquitectónica (CA).....	36
5.1.2	<i>Actualización (AC).....</i>	36
5.1.3	<i>Institucional (I).....</i>	36
5.1.4	<i>Renovación urbana (RU).....</i>	36
5.1.5	<i>Preservación (P).....</i>	37
5.1.5.1	Urbana (PU).....	37
5.1.5.2	Ambiental (PA).....	37
5.2	ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO .....	37
5.2.1	<i>Mejoramiento integral (MI) .....</i>	37
5.2.2	<i>Consolidación (CS) .....</i>	37
5.2.3	<i>Reubicación (RB).....</i>	37
5.3	ZONAS SIN DESARROLLAR .....	38
5.4	ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	38
<b>6</b>	<b>ACTUACIONES URBANÍSTICAS .....</b>	<b>40</b>
6.1	CLASES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS .....	40
6.1.1	<i>Actuación Urbanística de Parcelación.....</i>	40
6.1.2	<i>Actuación Urbanística de Urbanización.....</i>	40
6.1.3	<i>Actuación Urbanística de Edificación de Inmuebles.....</i>	41
6.1.3.1	Edificación predio a predio.....	41
6.1.3.2	Edificación con licencia colectiva .....	41
6.1.3.3	Edificación con restricciones .....	41
6.1.3.4	Edificación restringida .....	41
6.1.3.5	Edificación sin fraccionamiento .....	41

6.1.3.6	Edificación para espacio público.....	41
6.2	PLANES PARCIALES .....	41
6.2.1	<i>Clasificación Plan Parcial.....</i>	42
6.2.1.1	De expansión urbana .....	42
6.2.1.1.1	Sol Naciente .....	42
6.2.1.2	De desarrollo.....	43
6.2.1.3	De mejoramiento integral.....	43
6.2.1.4	De preservación ambiental.....	43
6.2.1.5	Para mejoramiento de espacio público .....	43
6.2.2	<i>Unidades de actuación urbanística.....</i>	43
7	<b>DETERMINANTES PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES .....</b>	<b>45</b>
7.1	APROVECHAMIENTO .....	45
7.2	NIVELES DE URBANIZACIÓN.....	45
7.3	NIVELES DE CONSTRUCCIÓN .....	45
7.4	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA .....	45
7.4.1	<i>Vivienda unifamiliar.....</i>	45
7.4.2	<i>Vivienda multifamiliar .....</i>	45
7.5	ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN .....	46
7.6	DENSIDAD PREDIAL.....	46
7.7	AISLAMIENTOS .....	46
7.8	ESTACIONAMIENTOS .....	47
7.9	ESPACIO PÚBLICO .....	47
7.10	ÁREAS DE CESIÓN .....	48
7.10.1	<i>Cesiones obligatorias.....</i>	48
7.10.2	<i>Parámetros de aplicación para determinación de cesiones gratuitas en suelo urbano y de expansión.....</i>	48
7.10.3	<i>Porcentaje de cesión en áreas urbanas, suelos de expansión y suelos urbanos de protección.....</i>	48
7.10.3.1	Cesión tipo A .....	48
7.10.3.2	Cesión tipo B .....	49
7.10.4	<i>Cesiones y aislamientos en suelos urbanos de protección .....</i>	49
7.11	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL .....	50
7.11.1	<i>Políticas.....</i>	50
7.11.2	<i>Licencias.....</i>	51
7.11.3	<i>Competencia .....</i>	51
7.11.4	<i>Titulares de las licencias .....</i>	51
7.12	SOLICITUD DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN .....	51
7.12.1	<i>Licencia para urbanización de terrenos.....</i>	51
7.12.2	<i>Licencia para construcción de edificaciones .....</i>	52
7.12.3	<i>Licencias para ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones.....</i>	53
7.13	CERTIFICADOS.....	53
7.13.1	<i>Certificado de norma urbanística .....</i>	53
7.13.2	<i>Certificado de uso .....</i>	53
7.13.3	<i>Certificado de nomenclatura .....</i>	54
7.14	PERMISOS Y/O LICENCIAS .....	54
7.14.1	<i>Licencia para la instalación de mobiliario urbano.....</i>	54
7.14.2	<i>Licencia de funcionamiento .....</i>	54
7.14.3	<i>Servicios públicos domiciliarios.....</i>	55
7.14.4	<i>Licencia ambiental.....</i>	55
8	<b>MODELO TERRITORIAL DE LOS CENTROS POBLADOS.....</b>	<b>56</b>

8.1	ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE URIBE URIBE .....	56
8.2	ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE EL CONCHAL .....	56
8.3	ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE VANEGAS .....	56
8.4	ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE PORTUGAL.....	57

#### LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Mejoramiento y construcción de Vías Peatonales.....	13
Tabla 2. Ampliación y construcción de nuevas vías .....	14
Tabla 3. Elementos naturales del espacio público .....	16
Tabla 4. Elementos artificiales del espacio público .....	16
Tabla 5. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro .....	17
Tabla 6. Obras de interés público y arquitectónico .....	17
Tabla 7. Equipamientos institucionales del grupo 1 .....	19
Tabla 8. Equipamientos institucionales del grupo 2 .....	20
Tabla 9. Usos en las áreas de actividad residencial .....	30
Tabla 10. Áreas de actividad especializada.....	30
Tabla 11. Usos en las áreas de actividad comercial .....	31
Tabla 12. Usos en las áreas de actividad institucional- dotacional.....	32
Tabla 13. Usos en las áreas de actividad industrial .....	33
Tabla 14. Matriz de impacto: usos vs actividades.....	34
Tabla 15. Índices de ocupación .....	46
Tabla 16. Tabla de densidad de viviendas por hectárea .....	46
Tabla 17. Relación de parqueaderos por áreas.....	47
Tabla 18. Cesiones obligatorias.....	51
Tabla 19. Áreas de centros poblados y zona de expansión .....	57

## 1 MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO

### 1.1 OBJETIVOS

Se busca fortalecer la cabecera municipal de Lebrija como un centro administrativo oferente de servicios educativos y de salud, a la vez que fortalecerlo como núcleo comercial de las actividades agropecuarias del Municipio.

Establecer las bases para la planeación del crecimiento y el desarrollo urbano de la cabecera, así como su crecimiento desconcentrado en el sector del Alto del Rubén —en el triángulo al aeropuerto—, a través de herramientas, técnicas e instrumentos legales para la conservación, manejo y aprovechamiento del territorio, como un proceso en constante cambio hacia la visión de futuro.

Motivar el desarrollo urbano armónico entre las actividades de uso del suelo (residencial, mixto, institucional) y el medio ambiente, de forma que contribuyan a optimizar las condiciones de bienestar de la población.

### 1.2 POLÍTICAS URBANAS

Como políticas rectoras para conformar el modelo territorial urbano y lograr una adecuada continuidad y jerarquización del espacio y de las actividades que en él se desarrollan se establecerán las siguientes políticas en relación con el desarrollo físico del Municipio:

#### 1.2.1 Políticas generales urbanas

- Orientar el crecimiento urbano en vivienda a partir de la utilización plena de las áreas residenciales actuales, en cuanto a ocupación de lotes donde la máxima densidad habitacional no sobrepase los 200 hab/ha.
- Favorecer un crecimiento urbano desconcentrado, para facilitar un desarrollo de vivienda a precios accesibles para los sectores menos favorecidos.
- Desarrollar la estructura urbana, sujeta a normas de urbanismo y a la proyección técnica sobre la dotación de servicios públicos y equipamientos requeridos en las áreas de consolidación urbana y expansión.
- Transformar las fuentes hídricas presentes en el área urbana (quebradas La Popa, Las Raíces, La Angula, Las Mirlas, El Chirilí, Buenavista), en elementos ambientales estructurantes.
- Mejorar y optimizar la infraestructura y características de servicios públicos (agua potable, alcantarillado, aseo) y sociales (salud, recreación, educación) para toda la población urbana – rural.

#### 1.2.2 Políticas sobre el medio ambiente

Hace referencia a las orientaciones para garantizar un medio ambiente sano a nivel urbano y en ese sentido mejorar la calidad de vida de la población. Estas son:

- Mitigar el impacto causado por los vertimientos de aguas residuales urbanas a las quebradas Las Raíces, La Angula y el Río Lebrija, como factor fundamental para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, mediante su saneamiento,

Con formato: Numeración y viñetas

recuperación y la dotación de la infraestructura adecuada para el tratamiento de las aguas residuales.

- Restringir y controlar el desarrollo de obras de construcción de porquerizas y galpones avícolas en el sector urbano.
- Rescatar y convertir en elementos estructurantes del paisaje urbano el sistema hídrico, mediante su delimitación, incorporación al espacio público, especialmente el asociado a la quebrada Las Raíces.

### 1.2.3 Políticas de vivienda

- Promover el desarrollo de programas y proyectos de oferta de vivienda de interés social que estén destinados a población con ingresos por debajo de cuatro salarios mínimos legales vigentes con énfasis en la población con ingresos de menos a dos salarios mínimos legales.
- Reubicar a los pobladores del sector subnormal conocido como Altos del Paraíso, las viviendas dispersas junto al Centro Educativo Cuzamán y mejoramiento integral a los sectores que lo requieren.
- Fortalecer el desarrollo de asociaciones comunitarias de vivienda, para que pueda asumir el desarrollo y la implementación de una política de vivienda de interés social.
- Mejorar los estándares de calidad de vivienda y de oferta de espacio público en los proyectos de vivienda de interés social.

## 1.3 ESTRATEGIAS TERRITORIALES URBANAS

El modelo territorial urbano es el instrumento de planificación y administración del desarrollo sobre la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana; el cual integra los sistemas estructurantes en los componentes de vías, espacio público, equipamientos, las políticas ambientales y de protección.

El desarrollo físico del territorio urbano de Lebrija se realizará de acuerdo a los siguientes aspectos:

E-1 Promover y estimular el proceso de crecimiento urbano estructurado a partir de la delimitación del nuevo perímetro urbano, con cobertura de los servicios públicos e infraestructura vial.

E-2 Convertir las quebradas La Angula, Las Raíces, La Popa y El Chirilí en ejes ambientales estructurantes y paisajísticos urbanos, buscando su recuperación y protección e incorporándolos al sistema de parques urbanos, para el soporte de las actuaciones urbanas, garantizando la sostenibilidad ambiental del territorio y satisfacer las necesidades de recreación de la población, mediante las siguientes acciones:

- Declaración, delimitación y protección como zonas de conservación ambiental a las áreas de los cauces de las quebradas La Angula, Las Raíces, La Popa y El Chirilí.
- Diseño y construcción del parque lineal sobre la quebrada Las Raíces.

E-3 Recuperación y restauración de zonas ambientales impactadas mediante programas de saneamiento ambiental y construcción de los equipamientos urbanos de alto impacto ambiental a través del mantenimiento, reparación y mejoramiento de la red sanitaria, la canalización de los puntos de vertimiento para minimizar el impacto y el deterioro ambiental y los riesgos para la salud pública. Esta estrategia comprende entre otras las siguientes actividades:



- Adecuación de las redes de alcantarillado según especificaciones técnicas, garantizando la separación de aguas lluvias.
- Construcción de la planta para el tratamiento de aguas residuales del área urbana.
- Construcción de la planta de manejo de residuos sólidos.

E-4 Homogeneización del uso del suelo urbano a partir del desarrollo armónico y del mejoramiento funcional del casco urbano con predominio en:

- Actividad institucional concentrada sobre el lote público de la extinguida Junta Municipal de Deportes.
- Definición de las áreas de actividades residencial, comercial, institucional e industrial.
- Áreas de expansión anexas y desconcentradas.

E-5 Mejoramiento de la accesibilidad vial y la articulación de la estructura urbana a través de una red vial continua y fluida generando nuevas conexiones, mediante las siguientes acciones:

- Mejoramiento del eje vial Bucaramanga-Barrancabermeja para convertirlo en área segura para los habitantes.
- Construcción de los puentes peatonales sobre la vía Bucaramanga – Barrancabermeja.
- Mejoramiento y construcción de áreas peatonales señaladas.
- Adecuación de los puentes viales urbanos, para garantizar el uso a los peatones.

E-6 Consolidación del marco de la plaza principal como centro de la actividad cultural y sitio de encuentro, mediante la reglamentación y control al uso del espacio público y el mejoramiento de las condiciones para que la comunidad lo comparta. Esta estrategia comprende las siguientes acciones:

- Recuperación y mantenimiento de los espacios públicos sobre el marco de la plaza.
- Control al uso del espacio público.

E-7 Fortalecer los servicios de educación, salud y asistencia social mediante las siguientes acciones:

- Mejoramiento de la atención médica con programas de salud preventiva y de educación, con énfasis en las prácticas recreativas y deportivas en los diferentes grupos poblacionales para crear hábitos de vida saludable.
- Reforma y adecuación del hospital.
- Promoción, prevención y vigilancia en salud.
- Mejoramiento y ampliación de la infraestructura educativa de los niveles preescolar, básica primaria, secundaria y educación no formal.
- Mejoramiento del Colegio Integrado Nuestra Señora de las Mercedes.
- Consolidación del proyecto del Centro Educativo Cuzamán, hasta consolidar los niveles técnicos educativos.
- Diseño curricular acorde con la vocación y perspectivas económicas del municipio.
- Atención integral a la tercera edad.
- Promoción del deporte y actividades lúdicas.

E-8 Construcción y mejoramiento de la infraestructura de servicios públicos para el área urbana.

- Mejoramiento y sustitución de tramos de la red de distribución del agua potable para el área urbana.
- Mejoramiento de la planta de tratamiento de agua de consumo.
- Fomento del uso eficiente y ahorro del agua.
- Mejoramiento de la capacidad de acumulación y oferta de agua para la población ubicada en el área urbana y zonas de expansión.
- Sustitución de redes matrices de alcantarillado y construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales.
- Construcción del sistema de tratamiento de residuos sólidos.

E-9 Consolidar la estructura urbana dentro del perímetro sanitario, mediante una política de construcción de vivienda en predios que cuentan con cobertura de servicios públicos e infraestructura vial. Para ello se ejecutarán las siguientes acciones.

- Control riguroso de las dinámicas de construcción y urbanismo, para impedir la presencia de asentamientos subnormales.
- Regulación de la construcción según las ofertas de servicios públicos.
- Promoción de la construcción de los lotes internos del área urbana aún no edificados.

## SECCIÓN A

### 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES URBANOS

Corresponden a las infraestructuras de soporte de las actividades urbanas y elementos constitutivos básicos del espacio público. Los sistemas estructurantes en la cabecera municipal de Lebrija son: el sistema vial y de transporte, los servicios institucionales, el sistema de áreas libres y espacio público, y el sistema de servicios públicos.

#### 2.1 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

El sistema vial urbano como parte de la estructura física, está formulado paralela y complementariamente a la zonificación urbana, así como también en función de las nuevas políticas de crecimiento en la medida que se presta especial atención a la accesibilidad de la malla vial.

##### 2.1.1 Políticas de movilidad

Las políticas de movilidad se convierten en las directrices que deben orientar la acción sectorial en lo referente al sistema vial, el transporte y el tránsito urbano.

Mejorar las condiciones de movilidad y conectividad interna del casco urbano mediante el mejoramiento y construcción de andenes, control de calles peatonales, ampliación de vías, construcción de calles peatonales y construcción de las vías internas necesarias para los procesos de urbanismo.

Consolidar la Carrera 7ª, desde la vía regional hasta la salida a Betania, por su doble función de vía de ingreso y de comunicación con las veredas. De la misma manera, las calles 10, 11 y 12 deben ser preservadas en su carácter integrador del área urbana, mediante el mantenimiento de la carpeta de rodadura, la ampliación y rescate de los andenes y la prohibición del estacionamiento de vehículos sobre las mismas, para facilitar el flujo vehicular. En forma similar, la carrera 9a debe ser regulada para que no se obstruya el tránsito.

Ampliar y mejorar los puentes de la malla vial urbana sobre la quebrada Las Raíces, para garantizar la seguridad de los peatones, así como la construcción del puente junto al barrio La Popa, para encausar el flujo vehicular pesado fuera del casco urbano. Construcción de los puentes peatonales sobre la vía Bucaramanga – Barrancabermeja, para facilitar el flujo vehicular y brindar seguridad a los habitantes.

##### 2.1.2 Plan vial y de transporte

Esta conformado por el conjunto de vías del municipio que tienen por objeto garantizar la movilidad de personas, bienes y servicios. Con base en las capacidades, función y uso dentro de la estructura urbana y con respecto a los elementos urbanísticos y ambientales, el sistema vial urbano se clasifica, según se señala en el mapa L-U-F. Vías, en:

#### **2.1.2.1 Vía urbana regional (V1)**

La más importante de las vías urbanas del municipio está conformada por el sector de la vía regional Bucaramanga – Barrancabermeja, que lo atraviesa de oriente a occidente, en una longitud de 2.5 Km., con un ancho promedio de 12 m., la cual pese a la importancia del flujo vehicular, fue construida sin andenes para el desplazamiento de los peatones, incrementando así el peligro para los habitantes. La construcción de los andenes, a cargo del responsable nacional de la vía, debe realizarse de conformidad con los proyectos viales existentes a partir de la Y al aeropuerto. Es importante, igualmente, finalizar la construcción de los puentes peatonales.

#### **2.1.2.2 Vías urbanas municipales (V2)**

Algunas de las vías cumplen con la función de comunicación de la cabecera municipio con las veredas. Su conformación histórica en algunos casos las llevó a ser vías sin andenes, relativamente estrechas, por terrenos ondulados y con construcciones que no permiten una ampliación suficiente. Un caso es la de la salida hacia Betania, en la cual por las mejoras de la superficie de rodadura se ha incrementado la velocidad de desplazamiento. Las otras vías de similares niveles son las que conducen a Rayitos, Manchadores y La Laguna.

#### **2.1.2.3 Vías urbanas principales (V3)**

Por las funciones de penetración, salida, intercomunicación vial, algunas vías tienen actualmente importancia por cuanto a su alrededor se han estructurado importantes actividades comerciales, institucionales, recreacionales y de vivienda. Ellas son:

- Vía regional hasta la calle 15, que da acceso al hospital, puesto de policía y sectores residenciales.
- Carrera 9 desde la vía regional hasta la calle 13.
- Carrera 12 desde la calle 8 hasta la calle 13.
- Calle 11 desde la carrera 7 hasta la carrera 13.
- Calle 12 desde la carrera 7 hasta la vía regional.
- Calle 13 desde la carrera 7 hasta la ubicación del proyecto Cuzamán.
- Calles 11 y 12 soportan los desplazamientos vehiculares y peatonales internos más densos, debido a que sobre estas vías existen además los centros comerciales e institucionales de mayor relevancia, incluidas iglesia, colegio y alcaldía municipal.

#### **2.1.2.4 Vías urbanas internas (V4)**

Las demás vías que comunican a partir de las urbanas principales hacia el interior de los barrios o urbanizaciones conforman las vías internas.

#### **2.1.2.5 Vía interna local (V5)**

Conformados por las calles de circulación general de los barrios y urbanizaciones. Son de uso vehicular.

Las vías locales que sean planteadas en los nuevos proyectos de desarrollo intensivos en vivienda tendrán la siguiente reglamentación:

Perfil vial: mínimo 12 m.

Calzada: ancho mínimo 5 m (puede ser de 6 m).

Vía peatonal: 1.5 m a cada lado de la calzada.

Zona verde: mínimo, 1.5 m a cada lado y contigua a la calzada.

### 2.1.2.6 Vías peatonales

Son las existentes en el interior de urbanizaciones o barrios, para uso peatonal, restringida para los vehículos, que se estructuran con áreas de encuentro y áreas verdes. Igualmente se consideran como tales los andenes paralelos a las vías vehiculares.

Las vías peatonales tendrán las siguientes dimensiones: un ancho mínimo de 6 metros para una longitud máxima de la calle peatonal de 80 metros. Las calles peatonales deberán ser circulaciones continuas de vía vehicular a vía vehicular. Las circulaciones duras que se planteen a lo largo de la peatonal tendrán un ancho mínimo de 1.5 m y un máximo de 1,8 m.

Las zonas verdes que se planteen a lo largo de la peatonal no podrán tener cerramientos ni cubrimientos superficiales ni aéreos.

El proceso de mejoramiento de las vías peatonales se enfoca en la ampliación de sus andenes. El andén es importante en el discurrir de la vida urbana, ya que requiere ciertas condiciones mínimas tales como la continuidad en su superficie y la presencia de un adecuado amoblamiento, factores ambos que facilitan la actividad y vitalizan el uso de la estructura urbana.

**Tabla 1. Mejoramiento y construcción de Vías Petonales**

NOMBRE	TRATAMIENTO	ANCHO
Calle 12, entre K 7 y vía regional	Ampliación de andenes	2 m
Calle 13, entre K 8 y 9	Ampliación de andenes, lado norte y sur	Continuidad de paramento
Calle 11, entre K 9 y 13	Ampliación de andenes	2 m
Calle 6	Construcción de andenes	1.50 m
K 12, entre calles 6 y 11	Ampliación y construcción de andenes	1.50 m
K 7, entre calles 13 y 15	Ampliación de andenes	1.00 m
K7 entre calles 8 y 12	Ampliación de andenes	2.00 m
K 9, entre calle 11 y Vía urbana regional	Ampliación de andenes	1.50 m
Vía a María Paz	Construcción de andenes	2.00 m
K 16	Construcción de andenes	2.00 m
Vía regional urbana, entre K 9 y Puente La Victoria	Construcción de andenes	1.50 m
Calle peatonal 8ª entre la vía regional y la K 7ª.	Recuperación y construcción	6 m
K 6B hasta la vía regional	Recuperación y apertura de la peatonal	Existente
Vía a Betania entre calle 15 intersección 5ª	Construcción de andenes	1.00 m

### 2.1.2.7 Vías en suelos de expansión

Las vías internas o locales de los nuevos desarrollos deberán estar articuladas a la malla vial actual y permitir la continuidad del tráfico vehicular.

Las vías locales que sean planteadas en los nuevos proyectos de desarrollo intensivos en vivienda tendrán la siguiente reglamentación:

Perfil vial: mínimo 12 m.

Calzada: ancho mínimo 5 m (puede ser de 6 m).  
Via peatonal: 1.5 m a cada lado de la calzada.  
Zona verde: mínimo, 1.5 m a cada lado y contigua a la calzada.

El trazado específico y las normas del diseño de las vías que conforman el sistema o malla vial serán recomendados por la Secretaría de Planeación municipal de Lebrija, los cuales serán establecidos por el Concejo Municipal, con base en la clasificación propuesta en cuanto a longitud, secciones, prioridades y recomendaciones para el diseño, que aparece en el cuadro de vías, el cual forma parte del presente ordenamiento.

La Secretaría de Planeación del municipio podrá recomendar al Concejo Municipal la incorporación al proyecto las vías que sean determinantes en el desarrollo urbano del municipio y ordenar los retrocesos necesarios para la ampliación o desviación de una vía.

La construcción de las vías de la malla vial principal será adelantada por el municipio, por el sistema de valorización municipal. Las vías de la malla vial local en terrenos en proceso de urbanización serán construidas por el urbanizador.

#### 2.1.2.8 Vías y obras viales proyectadas

El Esquema de Ordenamiento territorial del municipio de Lebrija adoptará como vías de proyección para dar continuidad al crecimiento urbano y sobre las áreas delimitadas como de expansión, de entre las más importantes, las siguientes obras, como aparecen en el mapa de obras:

- Construcción de la perimetral al barrio María Paz, en el mediano o largo plazo.
- Construcción del puente vehicular junto al barrio La Popa, para desviar el tráfico pesado.
- Construcción de los puentes peatonales sobre la vía regional. En primer lugar, se debe priorizar la terminación de los dos que se hallan inconclusos sobre la vía regional junto al cementerio y la carrera 6. Estos formarán parte del plan de obras de corto plazo y los dos restantes para el mediano plazo.
- Mejoramiento de la carrera 7a, desde la calle 13 hasta la 15.
- Construcción de andenes sobre la salida a Betania.
- Pavimentación de varias vías en el municipio, dando prioridad a las que conduzcan al sector de reubicación del puesto de policía.
- Construcción y mejora de andenes, según se señala en los programas de obras y en el mapa de obras.

**Tabla 2. Ampliación y construcción de nuevas vías**

DIRECCIÓN	ANCHO CALZADA	ANDENES	ZONA VERDE
Circunvalar María Paz	6.0 m	1.5 m	1.5 m
Perimetral Barrio la Popa-Vía Central	7.0 m	1.0 m	1.5 m
Carrera 8 desde la calle 15 hacia el norte	6.0 m	1.5 m	1.5 m
Carrera 7 entre calles 13 y 16	6.0 m	1.0 m	0

### **2.1.2.9 Resumen de las decisiones sobre vías**

En general el sector urbano cuenta con vías pavimentadas en un 70% aproximadamente; los sectores que cuentan con la totalidad de las vías peatonales pavimentadas se localizan en las zonas de Asovípol y Campo Alegre.

La pavimentación de las vías urbanas debe continuar con criterios de mejoría de las condiciones de vida de los habitantes y de generar condiciones apropiadas para la infraestructura que debe ser construida o reubicada, como la del hospital y la del puesto de policía, que se establecerán sobre el área dotacional, junto al proyecto educativo Cuzamán.

De acuerdo con el diagnóstico, se debe avanzar en la construcción y ampliación de andenes y garantizar que ningún proyecto habitacional descuide estos aspectos. El apartado de proyectos contempla los lugares y tipo de trabajo que debe aplicarse a los andenes que en el área urbana se construirán, ampliarán o modificarán.

Igualmente es necesaria la construcción de los cuatro (4) puentes peatonales. En primer lugar, se debe priorizar la terminación de los dos que se hallan inconclusos sobre la vía regional junto al cementerio y la carrera 6, que forman parte del plan de obras de corto plazo y los dos restantes para el de mediano plazo.

El municipio debe construir el puente de ingreso por La Popa, para comunicar por la antigua vía a Palonegro y unir con la vía Lebrija Santa Rosa, para desviar el tráfico que tienen que ingresar al casco urbano con el propósito de comunicarse con el Área Metropolitana de Bucaramanga o con la vía regional, tal como se precisó en el diagnóstico. Es una obra para realizar en el mediano plazo, pero a corto plazo se deben iniciar los estudios y diseños.

### **2.1.3 Transporte**

El municipio debe garantizar la prestación del servicio desde la cabecera municipal a las diversas veredas, reglamentándolo en horarios y periodicidad, de manera que se garantice un servicio eficiente a los usuarios. Igualmente, hacia el Área Metropolitana de Bucaramanga y del aeropuerto hacia aquella.

La cooperativa Cootransveredal debe ser apoyada por el municipio, promoviendo su organización para que accedan a créditos asociativos con el fin de renovar su parque automotor y puedan obtener licencia de funcionamiento. Su radio de acción es municipal urbana y rural, con posibilidad de rutas fijas, para atender la demanda puntual de los usuarios. Igualmente el municipio debe regular tarifas.

Las bases de las flotas de transporte deben ubicar sus sedes sobre la vía regional; igualmente, lo pueden hacer sobre la Y existente en el Topón.

## **2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

El espacio destinado a zonas verdes y recreativas urbanas, se concibe como una respuesta a las necesidades del área urbana para alcanzar de una parte la cobertura del déficit cualitativo actual, mejorar el paisaje urbano, la calidad de vida y permitir una circulación peatonal.

### **2.2.1 Elementos constitutivos del espacio público**

De conformidad con los artículos 5 y 12 del decreto 1504 de 1998 y como respuesta al modelo territorial propuesto se establecen como elementos del espacio público estructurante las siguientes:

- a. Elementos constitutivos Naturales: Ríos y cuerpos de agua: Conformados por las áreas de cuerpos de agua naturales, para la conservación y preservación del sistema hídrico. (Ver Tabla 3)

**Tabla 3. Elementos naturales del espacio público**

NOMBRE	DELIMITACIÓN	MANEJO	TRATAMIENTO
Quebrada La Angula	15.00 metros a lado y lado del cauce natural, medida a partir del nivel máximo de inundación, en el sector urbano correspondiente.	Suelo de protección.	Recuperación ambiental, descontaminación, Protección, arborización y canalización
Quebrada Las Raíces	15 metros a lado y lado	Área natural para la recreación	Construcción de parque lineal entre la carrera 7 y la carrera 12; muro de contención entre la carrera 7 y la carrera 9 Construcción de parque con área de recreación infantil
Quebrada La Popa	15 metros a lado y lado, en el sector urbano.	Suelo de protección	Conservación ambiental
Quebrada El Chirili	15 metros a lado y lado, en el sector urbano	Suelo de protección	Conservación ambiental y canalización en puntos críticos
Caño Las Miras	15 metros a lado y lado, en el sector urbano.	Suelo de protección	Conservación ambiental y canalización en puntos críticos, para control
Caño Buenavista	15 metros a lado y lado, en el sector urbano.	Suelo de protección	Conservación ambiental

- b. Elementos constitutivos artificiales o contruidos. Conformados por las áreas integrantes del sistema vial, constituyen los elementos de circulación peatonal y vehicular de las vías urbanas, se propone:

**Tabla 4. Elementos artificiales del espacio público**

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	MANEJO
Mobiliario urbano y señalización	Vías, áreas deportivas, recreativas y parques.	Dotación
Andenes	Vías urbanas.	Construcción, ampliación mantenimiento de existentes

- c. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: conformados por los parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, escenarios deportivos, recreativos y de espectáculos al aire libre.



**Tabla 5. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro**

MANEJO	NOMBRE	TRATAMIENTO
Sitio de encuentro	Parque Principal	Remodelación, mobiliario
	Parque La Popa	Mantenimiento, mobiliario
	Zona verde La Popa	Mantenimiento, mobiliario
Deportivo, recreativo y de encuentro.	Cancha múltiple de Asovipol	Mantenimiento
	Cancha múltiple de María Paz	Mantenimiento
	Cancha múltiple de Campoalegre	Mantenimiento
	Cancha múltiple la Popa	Mantenimiento
	Cancha de fútbol municipal	Mantenimiento, mobiliario y remodelación

- d. Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público y elementos arquitectónicos. Esta conformada por:

**Tabla 6. Obras de interés público y arquitectónico**

NOMBRE	LOCALIZACIÓN	TRATAMIENTO
Iglesia San Pedro Apóstol	Parque principal	Mantenimiento y Conservación
Colegio Colmercedes	Parque principal	Mantenimiento y Conservación
Alcaldía municipal	Parque principal	Mantenimiento y conservación.
Costado de manzana	Calle 11, entre carrera 7 y 8	Mantenimiento y conservación

## 2.2.2 Políticas de espacio público

Con el fin de orientar la creación, uso, disfrute y administración, de los espacios colectivos y convertirlos en áreas para la socialización y la convivencia de la población se establecen las siguientes políticas de espacio público.

### 2.2.2.1 Políticas de enlace y articulación

Se establece como políticas para el sistema de enlace y articulación del espacio público urbano, integrar el sistema hídrico urbano, las áreas articuladoras del espacio público urbano (parques) y la malla vial, mediante:

- Mejorar cualitativamente y cuantitativamente el espacio público existente a partir de la remodelación y mantenimiento del parque principal como elemento articulador del espacio público del casco urbano.
- Construir los Parques Lineales de la quebrada Las Raíces entre la carrera 4 hasta la vía a Barrancabermeja con un área total de 30000 m<sup>2</sup>; de la quebrada Las Miras con 6000m<sup>2</sup> de área total y el de Chirili con 21.000 m<sup>2</sup>.
- Construir el parque urbano infantil y recreacional, en la calle 10 y carreras 11 y 12, para la recreación lúdica y el goce pasivo. Igualmente, construir la zona recreacional Cuzamán para disfrute activo y pasivo de la comunidad, con canchas polideportivas, piscinas y áreas verdes con senderos, en una zona de 50000 m<sup>2</sup>.
- Contemplar la construcción de parques y/o zonas verdes, en los proyectos de urbanización público o privado en los suelos de expansión urbana, en relación con la densidad poblacional, de 15 m<sup>2</sup> por habitante, como mínimo.

- Conservar las fachadas de las edificaciones que conforman el lado de manzana de la calle 11, entre carreras 7 y 8, así como de edificios de especial significado para los habitantes, como la Iglesia San Pedro Apóstol, el Palacio Municipal y el Colegio Integrado Nuestra Señora de las Mercedes.

Como estrategia se promueve el establecimiento de parqueaderos, para los cuales se requieren áreas mínimas de 400 mts<sup>2</sup>. El municipio podrá estimular estas construcciones mediante una exención de tributaria en impuesto predial unificado y/o industria y comercio, reglamentada por el Concejo Municipal.

#### **2.2.2.2 Políticas de cobertura**

Como una respuesta a las aspiraciones del área urbana para reducir el déficit cualitativo actual de acceso a áreas verdes y recreativas, la carencia de espacios para el uso infantil así como el deseo de mayor espacio recreativo, y orientar la creación, uso y disfrute de los espacios colectivos para la recreación, el esparcimiento y la convivencia de la población se plantea:

- Ampliación de las vías peatonales en la calle 12 entre carrera 7 y la vía regional; carrera 7 entre la calle 12 y la vía regional; carrera 9 entre la calle 12 y la vía regional; y la calle 11 entre carrera 7 y 13.
- Como el espacio público efectivo para la población tiene un total de 49.250 m<sup>2</sup>, para un promedio de 6.09 m<sup>2</sup> por habitante, éste se debe incrementar y garantizar que en las futuras urbanizaciones no caiga de los 15 m<sup>2</sup> en señalados por la ley. Con el fin de mejorar, se debe establecer como parque para recreación pasiva el área de pendiente de la actual ubicación del sector de invasión llamado Altos del Paraíso, con un área de 8.500 m<sup>2</sup>.
- Incrementar el espacio público urbano de encuentro y recreacional en 120.129 Mts<sup>2</sup> aproximadamente, para un total de 19.4 m<sup>2</sup> e insertarlo al mismo sistema, para atender la demanda actual y futura.
- En líneas generales, se establece la política de ampliar los porcentajes de espacios públicos, áreas verdes, zonas recreativas y recuperar áreas de cesiones obligatorias, así como incorporar los lotes y cuñas de lotes no aptos para construir por tamaño, para mejorar el espacio público de encuentro.

#### **2.2.3 Espacio público en áreas de expansión**

Para las áreas de futura expansión, los proyectos de urbanizaciones públicas o privadas, deberán contemplar la construcción de parques y/o zonas verdes, áreas cuyo tamaño deberá estar de acuerdo a la densidad establecida para estos sectores homogéneos como también a los lineamientos que se establezcan para su ubicación en el plan parcial.

El 15% de las áreas de expansión se dejarán como áreas de protección, las cuales constituirán la malla ambiental urbana.

#### **2.2.4 Programas y proyectos estratégicos**

Como acciones que se deben emprender para consolidar y mejorar el espacio público, su destinación al uso común y la protección de los ecosistemas se plantean como programas para desarrollar la infraestructura física para la consolidación y mejoramiento del espacio público urbano los siguientes proyectos:

- Diseño y construcción del parque infantil y recreativo de la quebrada Las Raíces, entre las carreras 11 y 12;
- Diseño y construcción del parque lineal sobre el cauce de la quebrada Las Raíces, desde la Cra 7 a la Cra. 12;

- Diseño y construcción del área recreacional para la comunidad del proyecto Cuzamán —parque, piscinas, canchas múltiples—;
- Diseño y construcción del área verde en las laderas del actual área subnormal llamada Altos del Paraíso;
- Mantenimiento de campos deportivos y recreativos del área urbana;
- Construcción y recuperación de andenes, zonas verdes
- Dotación de mobiliario en las vías urbanas.

## 2.3 SISTEMA DE EQUIPAMENTOS

Son edificaciones destinadas a la prestación de servicios sociales y asistenciales en el área urbana. Con el fin de reglamentar y localizar los equipamientos urbanos, se clasifican en términos de su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos.

### 2.3.1 Políticas para la localización de equipamientos

Constituyen las pautas para la ubicación de los equipamientos urbanos municipales:

Con formato: Numeración y viñetas

- Localizar los equipamientos urbanos en función de su cobertura y el desarrollo de futuras áreas de expansión de acuerdo a la magnitud de su impacto, funcionalidad, accesibilidad y compatibilidad con otros usos. Las áreas de expansión que se incorporen pueden resolver en forma autosuficiente las necesidades de equipamientos, los cuales deben estar incluidos en los planes parciales respectivos.
- Gestionar la integración subregional para la ubicación, manejo, administración y desarrollo de equipamientos de alto impacto y de los servicios públicos.
- Optimizar la infraestructura escolar existente, básica primaria y secundaria. Igualmente avanzar hacia el desarrollo de nueva infraestructura educativa en las áreas urbanas, hasta los niveles de cobertura tecnológica.
- Adecuar la infraestructura para la organización comercial de mercadeo.
- Reubicar los equipamientos de seguridad a cargo de la policía, a zonas que no afecten a la ciudadanía y se garantice la salvaguardia de la institución.
- Fortalecimiento de la infraestructura institucional.

### 2.3.2 Clases de equipamientos

El sistema de equipamientos urbano esta conformado por:

- a. Los equipamientos institucionales del grupo 1: Son equipamientos de bajo impacto, compatibles y requeridos en zonas de vivienda, esta conformados en el área urbana por los siguientes:

Tabla 7. Equipamientos institucionales del grupo 1

NOMBRE	MANEJO
<b>Educación:</b> Colegio Nuestra Señora de las Mercedes	Mantenimiento general planta física, ampliación servicios.
<b>Culto:</b> Iglesias	Mantenimiento, construcción
<b>Comunicación:</b> Telecom.	Mantenimiento
Recreativos existentes	Mantenimiento y dotación

- b. Los equipamientos institucionales del grupo 2: Son edificaciones que por su magnitud e impacto urbano tienen restricciones de localización. Los que se reubiquen se llevarán a áreas institucionales o rurales aptas por su impacto rural.

**Tabla 8. Equipamientos institucionales del grupo 2**

NOMBRE	MANEJO
<b>Administrativos:</b> Edificio alcaldía municipal	Mantenimiento
<b>Seguridad:</b> Cuartel de policía	Reubicación
<b>Comunicaciones:</b> Telecom.	Mantenimiento
<b>Educación:</b> Centro Educativo Cuzamán	Construcción, mantenimiento general, ampliación de servicios.
<b>Asistencial:</b> Hospital San Juan de Dios	Ampliación, mantenimiento y dotación
<b>Económicos:</b> Plaza de mercado	Adecuación y/o construcción segunda planta física, organización comercial
Matadero	Adecuación y mantenimiento.
<b>Funerarios:</b> Cementerio	Mantenimiento
<b>Otros:</b> Planta del acueducto	Adecuación, remodelación, mantenimiento, ampliación o construcción opcional de nueva planta
Planta de tratamiento de residuos sólidos	Construcción y ubicación en suelo rural, junto a la PTAR
Planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR)	Construcción, de acuerdo a estudios realizados por la Corporación para la Defensa del Área Metropolitana de Bucaramanga, y ubicación en área rural.
Escombrera municipal	Ubicación en área rural, en El Punto, en la partida hacia San Nicolás Bajo.

## 2.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Hace referencia a la capacidad de la infraestructura existente en el suministro de Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Gas, Aseo, Aguas residuales, Residuos sólidos y Telefonía, para satisfacer la demanda actual y potencial, medida en términos de la cobertura, continuidad y calidad en la prestación de estos servicios.

### 2.4.1 Políticas para la prestación de los servicios públicos

- Articular las políticas de expansión de los sistemas de servicios públicos al modelo territorial propuesto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, para el sector urbano no construido y las zonas de expansión.
- Optimizar la cobertura y prestación de los distintos servicios públicos mediante un proceso sostenido de mejoramiento y ampliación de la infraestructura y la calidad.
- Adoptar políticas y convenios regionales o intermunicipales que permitan incrementar, optimizar y garantizar servicios públicos esenciales para la población actual y el crecimiento futuro.

- Promover el establecimiento de sistemas de acueductos para zonas de expansión o áreas de parcelación que la puedan obtener mediante retenciones o perforación de pozos profundos, al igual que para las aguas residuales y los residuos sólidos.

#### **2.4.2 Acueducto**

- Promover la cultura de uso eficiente del agua, mediante la promoción del manejo racional del líquido y la prevención de la contaminación del mismo.
- Proteger y conservar la cuenca de la Angula, actual fuente aportante del acueducto municipal.
- Realizar los estudios para incrementar la capacidad del acueducto municipal
- Proteger y conservar la microcuenca La Negra -Pujamanes, como futura aportante del acueducto municipal.
- Construir la infraestructura necesaria para la retención de aguas en la represa.
- Mantener en condiciones de funcionamiento y uso la red de aducción que va desde el Pozo del Águila hasta la planta de tratamiento.
- Optimizar las condiciones de tratamiento y calidad de agua a través del mantenimiento, dotación y reposición de los equipos del sistema actual del acueducto, así como de la ampliación de la capacidad existente, tanto en disponibilidad hídrica como de tratamiento, en el actual área o en otra anexa a la misma, mediante plantas cerradas modulares, en lote contiguo en sector rural vecino.
- Mejorar la red de distribución de agua potable así como del control sobre su consumo.
- Favorecer el establecimiento de sistemas de acueductos independientes para las zonas de expansión que puedan hacerlo mediante retenciones de agua o pozos profundos.

#### **2.4.3 Alcantarillado**

- Establecer la planta de tratamiento de aguas residuales del municipio de Lebrija, para mermar la contaminación que se presenta en la quebrada La Angula, que se ubicará donde lo establece el proyecto de aprobado por la CDMB.
- Renovar la red de conducción de aguas servidas; construir el ducto para llevar las aguas servidas hasta la planta de tratamiento, y construir la red de aguas lluvias, para separarlas de las servidas.
- Ofrecer cobertura de alcantarillado al 100% de las actuales viviendas, a la vez que garantizar el servicio a las zonas de expansión.
- Promover el establecimiento de plantas de tratamientos de aguas residuales autónomas para zonas de expansión o parcelaciones, que las puedan organizar eficientemente, según la reglamentación de la Corporación para la Defensa del Área Metropolitana de Bucaramanga.

#### **2.4.4 Aseo**

- Fomentar la cultura de la no contaminación y el uso de productos no contaminantes o reutilizables.
- Consolidar la organización del sistema de reciclamiento urbano.
- Organizar el sistema de transformación de los residuos en compost, para el uso agrícola de sus productos y continuar el convenio con el AMB para la disposición de residuos sólidos.

#### **2.4.5 Telecomunicaciones**

- Garantizar la ampliación de coberturas de servicio para toda la comunidad.
- Tecnificar las redes de telecomunicaciones con el fin de insertar al municipio en las nuevas tecnologías.
- Promover el acceso a Internet para la comunidad educativa, así como para el resto de la comunidad, con el fin de avanzar hacia la competitividad.

#### **2.4.6 Servicio de gas**

- Estimular el establecimiento de redes de gas en la totalidad del área urbana y para las zonas de expansión.

La instalación de nuevas redes por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos, requerirán de autorización de la Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales, quien deberá verificar su concordancia y conveniencia de acuerdo a las políticas, estrategias y decisiones establecidas en el presente plan de ordenamiento.

## SECCIÓN B

### 3 ÁREAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS URBANAS

Con formato: Numeración y viñetas

Por las características urbanísticas, de uso actual, tipificación, topografía, servicios y condiciones viales que se presentan en el área urbana, se subdivide ésta en zonas homogéneas físicas con el propósito de definir normas comunes a ser aplicadas a todos los predios comprendidos en él.

Las áreas morfológicas homogéneas establecidas corresponden a la siguiente estructura:

#### 3.1 ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

Con formato: Numeración y viñetas

Esta conformada por las áreas de uso predominantemente de vivienda, desarrollada alrededor de las áreas de actividad en comercio o mixta. Por las características de su localización en la estructura urbana, estratificación, tamaño de los lotes, topografía, servicios, volumetría existente, intensidad de usos y densidad habitacional se subdividen en:

- Zona de actividad residencial 1-(ZAR 1): Actividad residencial intensa, servicios completos, vías pavimentadas, topografía plana.
- Zona de actividad residencial 2 - (ZAR 2): Área de actividad residencial, ubicado al sur-oriente, cuenta con los servicios públicos básicos completos, vías peatonales y vehiculares, algunas sin pavimentar, topografía quebrada, lotes sin construir.
- Zona de actividad residencial 3 - (ZAR 3): Actividad residencial, ubicada al norte y nor-oriente, presenta una topografía quebrada, servicios básicos completos y vías pavimentadas.
- Zona de actividad residencial 4 - (ZAR 4): Actividad residencial, ubicada al oriente, sur oriente y nororiente, presenta una topografía quebrada, servicios básicos completos y vías peatonales, en su mayoría sin pavimentar.
- Zona de actividad residencial 5 - (ZAR 5): Actividad residencial, ubicada en el centro, con una topografía plana, servicios básicos completos y vías peatonales pavimentadas.
- Zona de actividad residencial 6 - (ZAR 6): Actividad residencial, servicios completos, vías pavimentadas, topografía plana.
- Zona de actividad residencial 7 - (ZAR 7): Actividad residencial, servicios completos, vías sin pavimentar, topografía plana.
- Zona de actividad residencial 8- (ZAR 8): Actividad residencial en barrio subnormal, servicios básicos incompletos, vías sin pavimentar, topografía quebrada.
- Zona de actividad residencial 9 - (ZU-RA 9) (Zona urbana con restricción ambiental): Zona de lotes amplios con huertos de frutales, parte residencial, bajo la influencia de las quebrada La Angula y Las Raíces, topografía plana, vías, servicios completos.

### 3.2 ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Con formato: Numeración y viñetas

- Zona de actividad múltiple (ZAM 10): Desarrollada a lo largo de las calles 10, 11, 12 y 13, y entre la carrera 7 y la carrera 13 principalmente. Están conformadas por áreas o zonas que tienen una alta tendencia de mezcla de uso comercial, servicios y residencial. Ubicadas sobre terrenos planos, con servicios básicos y vías pavimentadas.
- Zona de actividad múltiple, de transporte y complementarios (ZAM 11): Desarrollada a lo largo de la vía regional. Conformadas por áreas o zonas que tienen una alta tendencia de mezcla de uso comercial, talleres para el transporte y residencial. Ubicadas sobre terrenos planos, con servicios completos y vías pavimentadas.

### 3.3 ZONA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

Con formato: Numeración y viñetas

Corresponde a las áreas de los equipamientos institucionales (centros educativo, centro de Salud, otros), concentrados en el barrio Centro y en el sector del Centro Educativo Cuzamán. Por las características que en ella se desarrollan, o el impacto que generan en los alrededores, se subdividen en:

- Zona de actividad Institucional (ZAI 12): Ubicadas en áreas de topografía plana, servicios completos, vías pavimentadas.
- Zona de actividad Institucional (ZAI 13): Ubicadas en áreas de topografía quebrada, con servicios incompletos y sin vías pavimentadas.

### 3.4 ZONAS DE LOTES

Con formato: Numeración y viñetas

Zona urbanizables: se subdividen en:

- Zona urbanizable ZUR- 14: Lotes urbanos, con posibilidad de conexión a servicios, con vías sin pavimentar y topografía plana, con acceso a vías pavimentadas.
- Zona urbanizable ZUR- 15: Lotes urbanos, con posibilidad de conexión a servicios, sin vías y topografía semi ondulada.

### 3.5 ZONA DE PROTECCIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

La zona de protección ZP-16 esta conformado por las rondas de las quebradas La Angula, Las Raíces, La Popa, El Chirili y Buenavista.



## 4 USOS DEL SUELO URBANO

Con formato: Numeración y viñetas

Los usos del suelo constituyen la definición de las actividades susceptibles de ser desarrolladas dentro de los predios privados, de manera que se garantice el desarrollo homogéneo dentro de la estructura urbana.

En este capítulo se hará referencia a los predios ubicados dentro del casco urbano; los usos, actividades, tratamientos y normas urbanísticas de los Centros Poblados de Vanegas, Uribe-Uribe, Portugal y El Conchal se definirán a través de los estudios técnicos que para tal fin adelantará la Administración Municipal en un término no superior a 4 años.

### 4.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Con formato: Numeración y viñetas

Los usos del suelo urbano se clasifican en cinco grupos que integran la totalidad de las actividades que se desarrollan:

- Uso Residencial
- Uso Comercio y de servicios
- Uso Institucional
- Uso Industrial
- Uso de Protección Ambiental

Cada una de estas clases de uso, de acuerdo al porcentaje o magnitud en que se presentan dentro de un sector o área determinada, puede actuar como uso principal o complementario.

- Uso Principal: Es el uso que prima y que contribuye directamente a consolidar el modelo territorial en aras del mejoramiento de la calidad de vida de los que en el habitan, y que determinan el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada.
- Uso Complementario: Considera aquel que sin ser dominante complementa y sirve de apoyo para el buen desarrollo del uso principal.

Se consideran usos prohibidos los que no se designan dentro de las áreas de actividad.

#### 4.1.1 Uso residencial

Con formato: Numeración y viñetas

Se considera como zona de actividad residencial aquella prevista para uso predominantemente de vivienda como lugar de habitación.

1. Vivienda Tradicional: Actividad destinada al uso exclusivo de vivienda permanente no subsidiada.
2. Vivienda de Interés Social: Actividad destinada al uso residencial, sujeta a las disposiciones gubernamentales establecidas para dicho uso.

#### 4.1.2 Uso comercial y de servicios

Con formato: Numeración y viñetas

Son aquellos usos determinados al intercambio de bienes y servicios, de consumo doméstico requeridos por la comunidad o que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad urbana.

Las áreas destinadas a este tipo de uso serán desarrolladas sobre el área determinada por el mapa de usos.

Para la clasificación de los establecimientos comerciales y/o de servicios, se tendrá en cuenta el impacto urbanístico y ambiental entre los que se encuentra intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere requerimientos de estacionamientos y áreas de cargue y descargue, magnitud del área requerida, impacto psico-social negativo, impacto ambiental negativo en cuanto ruidos y olores que pueden producirse, riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.

#### 4.1.2.1 Comercio de cobertura local

Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de cubrimiento local, de uso frecuente y periódico por parte de la comunidad residentes de un sector y de bajo impacto urbano; no requieren gran área interna ni externa, no requiere expansión sobre el espacio público, no generan concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares. Es compatible con el uso residencial. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimientos comerciales:

Con formato: Numeración y viñetas

1. Bienes transables
  - Venta especializada de bienes al detal y de consumo diario: Alimentos y víveres, Dulcerías, frutas y legumbres, granos, productos lácteos, venta de huevos y pollos, panaderías, bizcocherías y similares.
  - Artículos farmacéuticos y cosméticos: Farmacia y droguería
  - Artículos de uso variado al detal: misceláneas, cacharrerías, boutiques y pequeños almacenes afines.
  - Artículos de papelería y librería.
2. Servicios transables
  - Servicios personales: salones de belleza, peluquería.
  - Servicios alimenticios: cafeterías, fuentes de soda, heladerías.
  - Varios: Floristería y similares, Modistería, sastrería, estudios fotográficos, marqueterías, fotocopias.
  - Actividades mercantiles de ventas de servicios no especializados en general.

#### 4.1.2.2 Comercio de cobertura zonal

Son los establecimientos comerciales y/o servicios de mayor cubrimiento en el ámbito urbano, producen cierto nivel de impacto en el medio urbano por cuanto requieren: áreas mayores para su funcionamiento, necesitan vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón. Pertenecen a este grupo los siguientes establecimiento:

Con formato: Numeración y viñetas

1. Bienes transables
  - Alimentos, ranchos y licores; supermercados.
  - Almacenes de vestuario y textiles en general.
  - Artículos para el Hogar
  - Salas de velación
  - Artículos de ferretería y construcción
  - Varios: artículos de cuero, artículos de joyería, relojerías, discos, librerías, artículos eléctricos y herramientas livianas, remontadora de calzado, reparación de electrodomésticos.
2. Servicios transables
  - Profesionales: Oficinas<sup>1</sup>
  - Hoteles, residencias
  - Financieros: Agencias, bancos, corporaciones y otros establecimientos

<sup>1</sup> Espacios donde se desarrollan actividades comerciales de prestación de servicios administrativos profesionales, técnicos y financieros.

- Alimenticios: Restaurantes y cafeterías
- Complementarios: Parqueaderos.
- Actividades mercantiles de ventas de servicios especializados en general.

#### 4.1.2.3 Comercio regional y de influencia metropolitana

Son aquellos establecimientos comerciales y/o de servicios de alto impacto urbano y ambiental por cuanto requiere grandes áreas de ocupación, producen ruidos y/u olores molestos, no son compatibles con las viviendas.

Con formato: Numeración y viñetas

Si bien el Municipio de Lebrija no hace parte del Área Metropolitana de Bucaramanga, presta algunos servicios especializados a ésta y a la región, de este modo se puede presentar la siguiente tipología:

##### 1.- Tipo Recreativo:

- Tabernas, bares y discotecas de tipo metropolitano
- Centros recreativos y restaurantes de impacto metropolitano
- Canchas de Tejo y bolo: se considera restringido su funcionamiento en zonas residenciales, y deberá contar con el visto bueno de los vecinos

##### 2.- Tipo cultural:

- Proyecto educativo Cuzamán
- Parque metropolitano ambiental y del patrimonio histórico.

##### 3.- Transportes y Telecomunicaciones

- Estaciones de servicio: establecimiento dedicado únicamente a la comercialización de combustibles y lubricantes. Se regirán por la reglamentación establecida en el decreto 1521 de 1998.
- Aeropuerto Internacional de Palonegro
- Teleférico
- Antenas repetidoras

##### 4.- Comercio regional

- Distribuidora de aceites y lubricantes.
- Mayorista de insumos agrícolas y de construcción.
- Bodega de almacenamiento y depósito.
- Mantenimiento: talleres de reparación automotriz y de metalmecánica.

#### 4.1.3 Uso institucional dotacional

Son los equipamientos urbanos requeridos para la prestación de los servicios sociales, asistenciales, económicos, administrativos, entre otros, fundamentales para el funcionamiento de la población; pueden ser de carácter público, privado o mixto.

Con formato: Numeración y viñetas

Los usos dotacionales urbanos, según la naturaleza de sus funciones y el tipo de servicio que proporcionan, se clasifican en cuatro grupos principales que permiten la localización de los diferentes equipamientos: equipamientos comunitarios, de servicios urbanos, de servicios de recreación y turismo y de servicios especiales regionales de impacto metropolitano; a su vez los equipamientos se subdividen de acuerdo al rango de cobertura de las actividades de dotación: local, zonal y regional de impacto metropolitano.

Tipo de Equipamiento	Cobertura local	Cobertura zonal	Cobertura regional de impacto metropolitano
----------------------	-----------------	-----------------	---------------------------------------------

COMUNITARIO			
Educación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guarderías</li> <li>• Jardines infantiles</li> <li>• Centros de educación preescolar, básica y media hasta de 100 alumnos</li> <li>• Centros de educación especial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centros de educación preescolar, básica y media de más de 100 alumnos</li> <li>• Centros de educación superior y no formal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centros tecnológicos y de investigación</li> </ul>
Cultura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salones culturales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Museos, centros culturales y artísticos, casas de la cultura, servicios turísticos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bibliotecas virtuales</li> <li>• Parque Héroes de Palonegro</li> </ul>
Salud		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centros de salud del segundo nivel</li> <li>• Laboratorios especializados</li> </ul>	
Deporte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Campos deportivos múltiples al aire libre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalaciones olímpicas, centros de espectáculos deportivos, estadios y coliseos con capacidad mayor de 5000 personas</li> </ul>	
Religioso	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centros de culto, capillas y centros de educación religiosa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Iglesias, casas parroquiales</li> </ul>	

DE SERVICIOS URBANOS			
Administración Pública	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sedes de JAC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sedes comunales</li> <li>• Notarías.</li> <li>• Palacio municipal</li> <li>• Registraduría</li> </ul>	
Abastecimiento de alimentos y consumo		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plazas de mercado</li> </ul>	
Defensa y seguridad		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Juzgados municipales</li> <li>• Fiscalía</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guarniciones militares</li> </ul>
Transporte			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminales aéreas de carga y pasajeros</li> <li>• Nodos de transferencia de transporte y de estacionamientos de vehículos de transporte</li> </ul>
Servicios funerarios		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cementerios existentes, servicios de velación</li> </ul>	

Con formato: Numeración y viñetas

DE SERVICIOS RECREATIVOS Y TURISTICO
Zonas verdes recreación y parques (polideportivos, de recreación pasiva, etc.) parques lineales

DE SERVICIOS ESPECIALES REGIONALES DE IMPACTO METROPOLITANO
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantas de tratamiento de aguas residual</li> <li>• Escombreras</li> <li>• Sitios de disposición final de residuos</li> <li>• Mataderos</li> <li>• Terminales aéreos de carga y pasajeros</li> <li>• Guarniciones militares</li> <li>• Bibliotecas virtuales</li> <li>• Centros tecnológicos y de investigación</li> <li>• Parque Héroes de Palonegro</li> </ul>

#### 4.1.4 Uso industrial

Es el destinado a la transformación de materias primas. Para los efectos de la clasificación de los establecimientos industriales se consideran los siguientes aspectos: tamaño de la industria; teniendo en cuenta, número de empleados, capacidad instalada, área; clases de productos a elaborar e impacto urbanístico.

Con formato: Numeración y viñetas

##### 4.1.4.1 Industria grupo 1

Hace referencia a la industria de bajo impacto ambiental y físico que comprende labores de fabricación preferentemente manual y de carácter artesanal, que no requiere grandes depósitos de materiales, ni implique locales comerciales, ni avisos publicitarios. Pertenecen a este grupo los siguientes: tejido, artesanías, cerámicas, confecciones en áreas menores a 500 m<sup>2</sup> y el número de empleados inferior 30 empleados, galletas, pan, confites, postres y similares.

Con formato: Numeración y viñetas

##### 4.1.4.2 Industria grupo 2

Hace referencia a la industria de mediano impacto ambiental y físico compatible con otros usos, pero con restricciones de localización. Pertenecen a este grupo los siguientes: alimentos, carpintería, metal metálica, conservas, salsas y confecciones en áreas mayores a 500 m<sup>2</sup> y superior a 30 empleados

Con formato: Numeración y viñetas

#### 4.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD

Para la asignación de los usos del suelo dentro del municipio de Lebrija, se establecen las áreas de desarrollo urbanístico como determinantes para la definición de las normas estructurales referentes a usos del suelo, de acuerdo a las tipologías de uso dentro del territorio urbano.

Con formato: Numeración y viñetas

En concordancia con la estructura urbana determinada a partir del modelo territorial, se define las siguientes áreas de actividad:

- Áreas de actividad residencial
- Áreas de actividad comercial y de servicios
- Áreas de actividad institucional dotacional
- Áreas de actividad industrial
- Áreas de protección

##### 4.2.1 Áreas de actividad residencial

Las áreas de actividad residencial designan el suelo como lugar de habitación y proporcionan alojamiento permanente a personas.

Con formato: Numeración y viñetas

**Tabla 9. Usos en las áreas de actividad residencial**

TIPO DE AREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS
Tipo 1	Vivienda tradicional	Comercio de cobertura local Institucional – dotacional local Industria de bajo impacto ambiental y físico
Tipo 2	Vivienda tradicional	Comercio de cobertura local Comercio de cobertura zonal Institucional – dotacional local Industria de bajo impacto ambiental y físico Industria de mediano impacto ambiental y físico
Tipo 3	Vivienda de Interés Social	Comercio de cobertura local Institucional – dotacional local Industria de bajo impacto ambiental y físico

#### 4.2.2 Áreas de actividad comercial

Las áreas de actividad comercial son las que designan un suelo para la localización de establecimientos que ofrecen bienes en diferentes escalas, así como servicios a empresas y personas.

Con formato: Numeración y viñetas

##### 4.2.2.1 Áreas de actividad mixta

Permitida la mezcla de diversos usos: comercio, servicios y vivienda; admite empleo como actividad complementaria, asociada básicamente a microindustria de bajo impacto, comercio zonal e institucional local.

Con formato: Numeración y viñetas

##### 4.2.2.2 Áreas de actividad especializada

Destinados a la localización de uso de carácter especializado para el desarrollo de actividades comerciales y productivas, en diversa intensidad. Se establecen los siguientes tipos:

Con formato: Numeración y viñetas

**Tabla 10. Áreas de actividad especializada**

Comercial y Comercio y transporte	Destinada a la venta de servicios y bienes.
Institucional	Destinada a la prestación de servicios a la comunidad.
Servicios	Destinada a comercio e institucional con bajo impacto ambiental y físico.
Industrial	Destinados a transformación y comercio de mediano impacto ambiental y físico.

En interior, las áreas de actividad comercial presentan usos principales y usos complementarios, como se observa en la tabla 11.

En el entorno del parque principal se permite únicamente comercio de cobertura local de carácter turístico como fruterías, heladerías, cafeterías, papelería, dulcería, artesanías, estudios fotográficos, fotocopiadoras.

Tabla 11. Usos en las áreas de actividad comercial

TIPO DE AREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS
Mixta	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial tradicional</li> <li>- Comercio de cobertura local</li> <li>- Comercio de cobertura zonal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Institucional – dotacional local</li> <li>- Institucional – dotacional zonal</li> <li>- Industria de bajo impacto ambiental y físico</li> </ul>
Especializada	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercio de cobertura local</li> <li>- Comercio de cobertura zonal</li> <li>- Comercio de cobertura regional</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial tradicional</li> <li>- Institucional – dotacional local</li> <li>- Industria de bajo impacto ambiental y físico</li> <li>- Industria de mediano impacto ambiental y físico</li> </ul>

#### 4.2.3 Área de actividad institucional dotacional

Es la que designa el suelo como lugar para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población, independientemente de su carácter público o privado.

Con formato: Numeración y viñetas

##### 4.2.3.1 Institucional tipo 1

Constituidos por los equipamientos urbanos de prestación de servicios básicos, de bajo impacto, compatibles y necesarios con vivienda, comprende los siguientes servicios:

Con formato: Numeración y viñetas

- Educación
- Escuelas y colegios para máximo 100 alumnos
- Templos, capillas y Cultos Religiosos
- Social y cultural
- Salón comunal, hogares de bienestar, guarderías
- Asistencial
- Centro de Salud
- Recreativos
- Parque de barrio, juegos infantiles, canchas deportivas.

Los proyectos de tipo educacional social y cultural mayores a 100 alumnos deberán contener un estudio en materia de normas urbanísticas en cuanto a áreas, retrocesos, voladizos, zonas verdes y parqueaderos que serán estudiados por la Secretaría de Planeación Municipal.

##### 4.2.3.2 Institucional tipo 2

Son equipamientos urbanos requeridos por la comunidad a escala urbana que producen por su cubrimiento un impacto sobre el espacio público urbano, tienen restricción de localización, comprende los servicios como:

Con formato: Numeración y viñetas

- Palacio municipal
- Plaza de mercado
- Iglesia, casa parroquial
- Colegio
- Cementerio
- Planta de acueducto
- Puesto de policía

#### 4.2.3.3 Institucional tipo 3

Corresponde a este tipo los servicios especiales regionales de impacto metropolitano con alto impacto ambiental que solo podrán ser ubicados fuera del casco urbano del municipio y requieren de licencia ambiental por parte de la autoridad ambiental competente, como el matadero, planta de tratamiento de aguas residuales, plantas de disposición de residuos sólidos, escombreras.

Con formato: Numeración y viñetas

Tabla 12. Usos en las áreas de actividad institucional- dotacional

TIPO DE AREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS
Tipo 1	- Institucional local	- Residencial tradicional - Residencial de interés social - Comercio de cobertura local - Industria de bajo impacto ambiental y físico
Tipo 2	- Institucional zonal	- Comercio de cobertura local - Comercio de cobertura zonal - Industria de bajo impacto ambiental y físico
Tipo 3	- Institucional regional	- Comercio de cobertura local - Comercio de cobertura zonal - Industria de bajo impacto ambiental y físico - Industria de mediano impacto ambiental y físico

#### 4.2.4 Área de actividad industrial

Es la que designa un suelo como lugar para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para la producción de bienes o materiales, así como para el desarrollo y producción de sistemas informáticos y similares, independiente de cual sea su tecnología.

Con formato: Numeración y viñetas

Todas las industrias o establecimientos que se localicen dentro de las áreas destinadas a la actividad industrial deberán elaborar un programa de gestión ambiental cuyas directrices y seguimiento corresponden a la autoridad ambiental – CDMB – y a la Secretaría de Planeación Municipal.

Dicho programa de gestión ambiental propenderá por la minimización de los residuos, emisiones, ruidos y vertimientos, la seguridad industrial, la disminución de los riesgos, el fomento de los procesos de auditoria ambiental y la armonización de las actividades con el entorno urbano, en defensa de la calidad ambiental y el desarrollo integral del territorio.



Tabla 13. Usos en las áreas de actividad industrial

TIPO DE AREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS
AI – Transformadora	- Industria de bajo impacto ambiental y físico.	- Comercio de cobertura local - Comercio de cobertura zonal - Institucional – dotacional local - Residencial tradicional - Residencial de interés social
	- Industria de mediano impacto ambiental y físico.	- Comercio de cobertura local - Comercio de cobertura zonal - Residencial de interés social

#### 4.2.5 Áreas de protección urbana

Corresponde a aquellas áreas periféricas a corrientes hídricas ubicadas paralelamente a los cauces presentes en el área urbana y las laderas adyacentes al casco urbano dirigido a su protección. Lo conforman:

- Las zonas del cauce de las quebradas Las Raíces, La Popa, El Chirili, La Angula, Las Mirlas, Buenavista, destinadas a la protección en su paso por la cabecera municipal, y en un sector para la integración de la comunidad mediante el parque lineal.
- Áreas de Protección de laderas, lotes dentro del área urbana, por sus características de susceptibilidad, pendientes y afectación directa.

Con formato: Numeración y viñetas

#### 4.3 USOS VS. ACTIVIDAD

En la matriz de impacto se presenta de manera esquemática el modelo territorial adoptado para el área urbana.

Tabla 14. Matriz de impacto: usos vs actividades

ÁREA DE ACTIVIDAD		USO DEL SUELO									
		RESIDENCIAL		COMERCIAL			INSTIT.- DOTACIONAL			INDUSTRIAL	
		VT	VIS	Local	Zonal	Regional	Local	Zonal	Regional	Bajo	Mediano
RESIDENCIAL	Tipo 1										
	Tipo 2										
	Tipo 3										
COMERCIAL	Mixta										
	Especializada										
INSTITUCIONAL-DOTACIONAL	Tipo 1										
	Tipo 2										
	Tipo 3										
INDUSTRIAL											

Principal

Complementario

## 5 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Con formato: Numeración y viñetas

El tratamiento urbanístico, como mecanismo regulador del desarrollo, es el conjunto de normas y decisiones administrativas a aplicar objetivos y procedimientos que gran y orientan la actuación publica y privada en un área urbana determinada, para que ella defina o adecue sus actividades, en usos e intensidad, a la forma y a la estructura urbana propuesta.

Tiene como fin establecer la clase de intervención para las áreas homogéneas, a fin de regular el desarrollo de la estructura urbana, usos, intensidades y formas. Los aspectos que se permiten delimitar y definir el tratamiento de las áreas son los siguientes: Actividades económicas y los Aspectos físicos (capacidad de la infraestructura vial, equipamiento urbano, tipología residencial).

Eliminado: ¶

Para efectos de la clasificación y definición de los tratamientos se consideran los sectores urbanos en función de su desarrollo, así:

- Zonas desarrolladas
- Zonas de desarrollo incompleto
- Zonas sin desarrollar
- Zonas de protección ambiental

### 5.1 ZONAS DESARROLLADAS

Eliminado: ¶

Con formato: Numeración y viñetas

#### 5.1.1 Conservación (C)

Con formato: Numeración y viñetas

Aplica para aquellos sectores o inmuebles localizados en suelo urbano que por sus condiciones urbanísticas, arquitectónicas o valor patrimonial, histórico o testimonial requieren de ser mantenidas bajo los parámetros en que fueron desarrollados, con el fin de garantizar la memoria urbana y el patrimonio del municipio.

Eliminado: ¶  
<#>TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN¶

Eliminado: o

Para el casco urbano del Municipio de Lebrija, se establecen dos tipos de conservación, la histórica y la arquitectónica.

Eliminado:

##### 5.1.1.1 Conservación histórica (CH) Monumentos Nacionales

Con formato: Numeración y viñetas

El tratamiento de conservación histórica es una conservación monumental que se aplica a las edificaciones que poseen calidades de referente histórico en el ámbito de la conformación urbana de Lebrija y se han convertido en memoria y asiento cultural.

Eliminado:

El municipio requiere la consolidación de la Iglesia San Pedro Apóstol como referentes históricos y su protección.

El tratamiento de Monumentos Nacionales es una categoría especial dentro del tratamiento de conservación histórica y que constituyen muestras que han permanecido y sobrevivido en el proceso de transformación de la ciudad mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

En general los bienes naturales o accidentes geográficos declarados monumentos nacional son bienes de estricta conservación. Los monumentos nacionales existentes en el municipio son las estaciones del ferrocarril de Chuspas, Vanegas y El Conchal

#### 5.1.1.2 Conservación arquitectónica (CA)

Están sujetas a la conservación parcial de aquellos inmuebles que perteneciendo a las tipologías arquitectónicas tradicionales han sufrido intervenciones que los han modificado y deformado perdiendo sus características originales. Tienen como finalidad adecuar los inmuebles individuales o conjuntos urbanos, manzanas o costados de éstas a nuevos usos o actividades propias de la vida actual, permitiendo la recuperación de la edificación y manteniendo las condiciones conservando el respeto por los valores esenciales del tipo arquitectónico.

Con formato: Numeración y viñetas

En Lebríja se aplica al costado de manzana de la calle 11 entre carreras 7 y 9 con posibilidad de renovación urbana para espacio público, el Colegio Integrado Nuestra Señora de las Mercedes y el Palacio Municipal.

#### 5.1.2 Actualización (AC)

Es aquel orientado a los sectores con predios o lotes edificables no edificados o inmuebles susceptibles de ser demolidos para su reedificación o para su adecuación, situados en las zonas urbanas desarrolladas en los cuales se adopten normas que difieran a las normas originales del sector.

Con formato: Numeración y viñetas

La actualización específica aplicada a conjuntos bajo el régimen de copropiedad que permite modificaciones de predio individual o colectivo que no modifique el índice de ocupación existentes.

En el municipio se considera para actualización la totalidad del casco urbano excluyendo las zonas a las que se aplican los demás tratamientos.

#### 5.1.3 Institucional (I)

Este tratamiento se aplica a los predios de carácter público o privado en donde se prestan servicios comunitarios como educativos, salud, recreación, entre otros.

El cuartel de policía ubicado en cercanías a la Iglesia San Pedro Apóstol deberá ser reubicado por presentar amenaza por seguridad para la población.

#### 5.1.4 Renovación urbana (RU)

Es aquel orientado a los sectores localizados en las zonas centrales del suelo urbano que por haber sufrido grandes procesos de deterioro en su espacio público y por la obsolescencia de sus inmuebles, requieren de acciones integrales para su reconstrucción, incluyendo la modificación de su sistema predial y la generación adicional del espacio público. *Podría implicar modificaciones en la división predial a nivel de manzana.*

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato

Se consideran áreas para renovación urbana las siguientes:

- Calle 12 entre carrera 7 y la vía regional
- Carrera 7 entre la calle 12 y la vía regional
- Carrera 9 entre la calle 12 y la vía regional
- Carrera 8 entre calles 11 y 12
- Calle 11 entre carrera 7 y 12
- Vía regional

Para el casco urbano del Municipio de Lebríja, las zonas de actividad comercial mixta señaladas en el mapa de tratamientos pueden edificar hasta 5 pisos con un frente mínimo de 12 mts y cada una de estas obras requieren estudios geotécnicos. Los costados inmediatos de la Iglesia San Pedro Apóstol, sólo podrán construir alturas de hasta tres (3) pisos, para conservar la preeminencia arquitectónica de la Iglesia.

Las acciones a desarrollar en estas zonas deben estar reglamentado a través de planes parciales definidos por la administración municipal o que responda a un estudio técnico determinado por la administración municipal. Así mismo, se deben considerar las normas urbanísticas del espacio público.

### 5.1.5 Preservación (P)

#### 5.1.5.1 Urbana (PU)

Es aquel orientado en sectores desarrollados que requieren de normas tendientes a mantener el espacio público, los usos y estructuras actuales por estar adecuadas a la forma y estructura urbana propuesta, cualquier modificación o cambio urbanístico para estos sectores se debe hacer mediante una actuación urbanística.

En el municipio se determina el Barrio La Popa como para tratamiento de preservación urbana.

#### 5.1.5.2 Ambiental (PA)

Es aquel orientado en sectores que requieren normas tendientes a mantener y crear el espacio público y estructuras y los usos actuales por estar adecuadas a la forma y estructura propuesta. (parques zonales, locales existentes y los propuestos a nivel local, zonal y regional.)

Toda construcción aledaña a cuerpos de agua como ríos, quebradas y yacimientos entre otros deben considerar las medidas de aislamiento establecidas en las normas legales.

## 5.2 ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO

### 5.2.1 Mejoramiento integral (MI)

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelo urbano o de expansión urbana con desarrollos incompletos y con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de riesgo mitigable, con carencias de equipamiento comunal y deficiencias de espacio público, los cuales requieren de acciones integrales para alcanzar niveles de desarrollo normal tanto en las viviendas como en su entorno. Corresponde a los barrios El Pesebre, Bella Vista y el núcleo El Porvenir, junto al barrio María Paz.

### 5.2.2 Consolidación (CS)

Es aquel orientado a los sectores habitados localizados en suelo urbano, que por estar en zonas de relativo riesgo mitigable deben ser controlados en su crecimiento, fraccionamiento y desarrollo; por lo tanto no se permite la construcción de viviendas adicionales. Se considera para el municipio el barrio Granjas de Campo Alegre.

### 5.2.3 Reubicación (RB)

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelos urbanos, rurales o de expansión urbana, con desarrollos incompletos, con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de amenaza alta y que representan riesgo para la integridad de las comunidades que los habitan. Contiene las directrices y parámetros para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de amenaza alta para la salud e integridad de sus habitantes,

Eliminado: ¶

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

Los sectores considerados son las laderas de la invasión Altos del Paraíso y el Centro Poblado Vanegas.

5.3 ZONAS SIN DESARROLLAR

Son zonas ubicadas en suelos urbanos o de expansión urbanos no urbanizados o en proceso de urbanización que no cuentan con servicios públicos los cuales deberán ser desarrolladas a través de acciones integrales (plan parcial) cuyas obras de infraestructura de servicios, cesiones, áreas de equipamiento comunal, entre otros, deberán ser asumidas por los urbanizadores.

Para efectos de la aplicación del tratamiento de desarrollo, los sectores considerados son: Villa Esperanza, Buenavista Campestre, Altos del Paraíso, Las Mirlas, Brisas de Campoalegre, Chirili y Sol Naciente, así como algunos lotes de gran extensión localizados en los barrios María Paz y Cabecera del Llano.

Estas áreas deberán contar con plan parcial aprobado por la Secretaría de Planeación.

Las áreas de cesión tipo A serán definidas en los planes parciales según los porcentajes establecidos en el tema de cesiones obligatorias exigidas por el municipio.

Las solicitudes de desarrollo en áreas con tratamiento de desarrollo podrá tramitarse a partir de los siguientes sistemas:

- Sistema de tramitación global: Este se realizará para predios a incorporar en el proceso de urbanización a partir de un trazado general urbano definido para todo un sector o globo en el cual no se ha tramitado ningún tipo de desarrollo.
- Sistema de tramitación predial: Se usará para predios a incorporarse al proceso de urbanización a partir de un trazado ya definido en un sector o globo en el cual ya se ha tramitado o incorporado otros desarrollos.

5.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Es aquel orientado a las áreas de importancia ambiental que pertenecen al sistema hídrico urbano como son las rondas de ríos, quebradas y cuerpos de agua; busca recuperar los cauces naturales, protegerlos y brindar acceso a la comunidad permitiendo el goce y disfrute de dichos espacios.

También se aplica a lotes que por condiciones del suelo, son considerados de alto riesgo de amenaza.

Con formato: Numeración y viñetas

Eliminado: G

Eliminado: P

Eliminado: TRATAMIENTO DE REUBICACIÓN¶¶  
¶  
Es aquel orientado a los sectores localizados en suelos urbanos, rurales o de expansión urbana, con desarrollos incompletos, con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de amenaza alta y que representan riesgo para la integridad de las comunidades que los habitan. Contiene las directrices y parámetros para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de amenaza alta para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación (ejemplo, laderas de la invasión Altos del Paraíso.) ¶  
¶  
La reubicación igualmente se aplica a construcciones que la comunidad en las concertaciones consideró necesario trasladar de zona por diversas condiciones: ambientales negativas para la comunidad, como los galpones existentes en zona urbana; de amenaza por problemas de seguridad, como el cuartel de policía en las cercanías de la iglesia San Pedro Apóstol. ¶  
¶  
<#>TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL¶  
¶  
Es aquel orientado a los sectores localizados en suelo urbano o de expansión urbana con desarrollos incompletos y con carencias de uno o más servicios... [1]

Eliminado: TRATAMIENTO

Con formato: Numeración y viñetas

Eliminado: DE

Eliminado: al goce de

## **6 ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

La determinación de las Actuaciones Urbanísticas dentro del Componente Urbano del EOT de Lebrija, permite ejecutar en la práctica la construcción del territorio.

De allí la importancia que estas actuaciones esté previsto de mecanismos de control y seguimiento para cumplir con dicho objetivo; además en concordancia con las acciones urbanas previstas en el territorio.

La ley 388 de Desarrollo Territorial destaca la función pública del ordenamiento territorial a través de las acciones urbanísticas ejercidas, referidas a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

La acción urbanística es la expresión concreta de la intervención de las diferentes autoridades encargadas de la planeación del territorio. Estas acciones indican en el marco del E.O.T. el grado de actividad, de participación, de planificación y gestión de la autoridad local ya que al realizar acciones como clasificación del suelo, localización de equipamientos, infraestructura y servicios, determinar las características de los planes parciales y unidades de actuación, expropiar terrenos de utilidad pública entre otras.

El marco de referencia anterior nos permite resaltar la importancia de las actuaciones urbanísticas dentro de las acciones urbanas y a la vez la diferencia conceptual. Definidas en el párrafo anterior las posibles acciones urbanas en el territorio se determinan las siguientes actuaciones urbanísticas para el Municipio de Lebrija.

### **6.1 CLASES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

Las actuaciones Urbanísticas son las acciones que tipifican y regulan los procesos de urbanización a través de las cuales se produce el espacio urbano construido de la ciudad. Estas son: parcelación, urbanización, y edificación de inmuebles.

#### **6.1.1 Actuación Urbanística de Parcelación**

Esta relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o sin edificar, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.

#### **6.1.2 Actuación Urbanística de Urbanización**

La relacionada con acciones de adecuación de terrenos sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de localizar posteriormente actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, para la conformación de vías locales, equipamientos colectivos y espacio público secundario en general.

Este tipo de actuación debe estipular y definir las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

#### **6.1.3 Actuación Urbanística de Edificación de Inmuebles**

Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción, ampliación, modificación, adecuación, o reparación de las edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos del suelo urbano permitidos.

En esta actuación se definen las siguientes categorías para la expedición de licencias.

##### **6.1.3.1 Edificación predio a predio**

Aplica a los inmuebles que cumplan con el funcionamiento de los usos de suelo urbano permitido y su construcción se permite con licencia individual o predio a predio.

##### **6.1.3.2 Edificación con licencia colectiva**

Aplica a inmuebles en sectores del municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido incluidos en planes parciales o unidades de actuación urbanística, definidos en el E.O.T. o aquellos que se den por iniciativa del sector público y privado, posterior a la aprobación de este.

##### **6.1.3.3 Edificación con restricciones**

Aplica a inmuebles que hacen parte del patrimonio histórico, permite modificaciones, adecuación para el funcionamiento del uso del suelo urbano permitido y reparaciones que no afecte su estado o valor original.

##### **6.1.3.4 Edificación restringida**

Aplica a inmuebles que hacen parte de ecosistemas o ubicados en sectores de importancia ambiental del municipio, en el cual la autoridad ambiental define las características de las intervenciones edificables que cumplan con el funcionamiento del uso urbano permitido, o aquellos que se encuentren en zonas de riesgo que tan solo se permite obras de estabilización y reparaciones hasta el momento en que se realice el traslado o reubicación de la población afectada.

##### **6.1.3.5 Edificación sin fraccionamiento**

Aplica a inmuebles en sectores del Municipio que cumplan con el funcionamiento del uso del suelo urbano y sub urbano permitido, en los cuales no se admite la división y subdivisión del inmueble con el objeto de preservar la calidad de vida del entorno y el desarrollo social y cultural de sus habitantes y deben cumplir con los rangos de índices de ocupación y habitabilidad estipulados por el EOT y las autoridades ambientales.

##### **6.1.3.6 Edificación para espacio público**

Aplica a inmuebles en sectores del municipio que cumplen con el funcionamiento del uso del suelo urbano, suburbano y de expansión urbana como parte integral del sistema del espacio público destinado a parques de cobertura local y municipal; incluye las zonas verdes y áreas libres.

## **6.2 PLANES PARCIALES**

Los instrumentos de planificación y gestión urbanística son los mecanismos que permiten ejecutar en la práctica las diversas acciones urbanísticas que constituyen y conforman el



territorio, respaldados y justificados en los temas estratégicos, las políticas de soporte concertadas y el contenido de los sistemas estructurantes para el ordenamiento territorial.

Los planes parciales y las unidades de actuación son un conjunto de herramientas complementarias, propuestos por la ley a disposición de las entidades territoriales en cabeza de las autoridades de planeación para alcanzar mayor Gobernabilidad en la organización del territorio.

El Plan Parcial además de ser un instrumento de planificación de escala intermedia permite desarrollar y complementar las disposiciones del Esquema de Ordenamiento de Lebrija, que se aplican a las áreas ubicadas en suelo urbano y el suelo de expansión y que se deben desarrollar mediante Unidades de Actuación Urbanística.

Para la formulación de los planes parciales el decreto 1507 describe los alcances de cada una de ellas, no es competencia del EOT municipal definirlos y estipular el alcance ya que estas se implementan una vez inicie esta escala de planificación de los diferentes planes parciales iniciales determinados y a su vez los que continúen en este proceso de acuerdo a la dinámica y la gestión urbana con el fin de complementar las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial.

#### **6.2.1 Clasificación Plan Parcial**

De acuerdo con las metas que se pretende obtener, los planes parciales se pueden clasificar en los siguientes tipos:

##### **6.2.1.1 De expansión urbana**

Aplicables a sectores rurales que serán objeto de incorporación como áreas de expansión del suelo urbano del municipio, ubicados en el sector norte, sur, oriente y en la Y del aeropuerto, sobre la vía a Bucaramanga. Hacia futuro, según las necesidades, mediante planes parciales, la administración podrá incorporar a dicha condición—sin romper el equilibrio indispensable con la oferta hídrica real y el manejo de residuos sólidos y líquidos— y promover a suelo urbano, sectores de las veredas comunales de Manchadores y La Laguna.

Para los planes parciales de expansión urbana la máxima densidad poblacional será de 200 habitantes por hectárea.

##### **6.2.1.1.1 Sol Naciente**

Consta de un globo de terreno al que se llevó a condición de suelo urbano bajo la legislación anterior a la ley 388, al que se le garantizó oferta condicionada de servicios y posteriormente asignó licencia de construcción. Dicho sector cuenta con autorización de la CDMB para una parte del área. En concertaciones de comunidad y con propietarios se acordó dar a dicho sector urbano el carácter de expansión urbana, agregándole tres pequeños lotes para establecer un área uniforme.

Igualmente la red de servicios, en especial la conducción del agua de consumo desde la planta de tratamiento, o desde la represa, según las necesidades, corre por cuenta de los urbanizadores. Dicho proyecto debe garantizar la autosuficiencia en agua mediante varias acciones alternativas: a) incrementar la capacidad de captación de agua en la represa Piedras Negras; b) incrementar igualmente la capacidad de captación de la represa Piedras Negras y conducirla desde esta última. Ambas opciones tienen que ver asimismo con el mejoramiento de la capacidad de tratamiento de aguas para consumo.

Del mismo modo, deben ser autosuficientes en el manejo de las aguas residuales. Por otra parte, cualquier plan que se desarrolle para vivienda en dicho sector, incluida la de interés social, debe cumplir con las obligaciones de cesiones tipo a y tipo b. (Ver mapa clasificación del suelo)

El área de expansión del triángulo del aeropuerto, dentro de la cual está el proyecto Sol Naciente, se dedicará a vivienda de estratos 3, 4, 5 y 6; máximo el 50% del área será para vivienda de estrato tres. Cualquiera de los otros estratos, o en su conjunto, puede copar el área restante.

Al conjunto del área de expansión urbana de Sol Naciente se le mantendrá dicha condición hasta el vencimiento de la licencia urbanística establecida para dicho predio. De no lograr este objetivo pasará a suelo suburbano en el cual puede tener un uso recreacional como predominante para un parque ecológico de impacto regional o metropolitano. El área que no cubra el parque podrá dedicarse a parcelaciones de vivienda suburbana.

#### **6.2.1.2 De desarrollo**

Son aplicables a sectores del suelo urbano que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido desarrollados, es decir, que en ellos no se han efectuado obras de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, infraestructura, saneamiento y las cesiones urbanísticas obligatorias, como son los lotes ubicados en el Barrio María Paz y en el barrio Cabecera del Llano.

#### **6.2.1.3 De mejoramiento integral**

Son aplicables a sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, que requieren de acciones integrales para su articulación con la estructura urbana. Son los casos de los barrios El Pesebre y Bellavista y el sector El Porvenir.

El desarrollo urbanístico al interior de los predios en materia de cesiones, infraestructura y equipamiento comunal serán a cargo del constructor.

#### **6.2.1.4 De preservación ambiental**

Son aplicables a sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor ambiental que tendrán como objeto la recuperación y conservación de estos, como los parques lineales, rondas de quebradas, cuencas hidrográficas y cuerpos de agua.

#### **6.2.1.5 Para mejoramiento de espacio público**

Planes parciales para mejoramiento de espacio público para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público, como el sector correspondiente a la vía regional; calle 12 entre carrera 7 y la vía regional; carrera 7 entre la calle 12 y la vía regional; carrera 9 entre la calle 12 y la vía regional; y la calle 11 entre carrera 7 y 13.

### **6.2.2 Unidades de actuación urbanística**

Son ámbitos especiales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el plan parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento y la compensación.

Por medio de la unidad de Actuación Urbanística se asegura el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causados por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.

Las unidades de actuación urbanística son mecanismos para la gestión eficiente del suelo, son fundamentales para evitar en lo posible que en el suelo urbano se continúe construyendo predio a predio, puesto que esta práctica tradicional imposibilita la planificación y gestión de conjuntos más amplios de terrenos con la posibilidad de lograr un diseño más integral en lo referente a servicios, infraestructura y equipamientos.

## 7 DETERMINANTES PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Con formato: Numeración y viñetas

### 7.1 APROVECHAMIENTO

Con formato: Numeración y viñetas

De acuerdo con el Decreto 1599 de 1998, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. Todos los predios deben considerar los siguientes aprovechamientos:

### 7.2 NIVELES DE URBANIZACIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

Para las áreas que han de asentar nuevos desarrollo y consolidación se plantea la adecuación de predios en dos niveles:

Lotes con Servicios: lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliarios desarrollados dentro de un criterio de normas mínimas.

Lote Urbanizado: lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular y con servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado domiciliarios.

Se prohíbe la división predial inferior a 6 mts paralela al eje vial, teniendo en cuenta que los accesos a dichas divisiones será reglamentado según normas establecidas para vías peatonales.

### 7.3 NIVELES DE CONSTRUCCIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

Se debe adoptar para la construcción de nuevas viviendas en suelos urbanos y de expansión urbana un lote mínimo de 60 mts<sup>2</sup> y un área mínima construida de 54mts<sup>2</sup>.

Para áreas cuyo uso, actividad o tratamiento este ubicado en suelo urbano sin desarrollar, suelo de expansión o suelo suburbano, el constructor deberá asumir los costos de infraestructura y de servicios, además de las normas urbanísticas correspondientes a cesiones, vías y de equipamiento comunal.

### 7.4 TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

Con formato: Numeración y viñetas

El tipo de vivienda considerado para su implementación en áreas potencialmente urbanizables y de consolidación se define:

#### 7.4.1 Vivienda unifamiliar

Con formato: Numeración y viñetas

Es el tipo de vivienda en la cual cada familia tiene la propiedad individual del terreno e individual de la unidad de vivienda construida sobre él.

#### 7.4.2 Vivienda multifamiliar

Los proyectos de vivienda en altura (multifamiliares) podrán concentrar hasta 5 pisos de apartamentos y módulos de hasta 4 torres de Apartamentos con un solo punto fijo común. En la zona señalada para tal fin.

## 7.5 ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

El índice de construcción es la relación entre el área total construida o cubierta de la edificación y el área neta del predio del suelo objeto de la construcción. El índice de ocupación es la relación entre el área construida en primer piso y el área del suelo que puede ser objeto de construcción.

Tabla 15. Índices de ocupación

TRATAMIENTO	APROVECHAMIENTO
Conservación	Se mantiene el aprovechamiento original de la urbanización.
Rehabilitación	Índice de ocupación máximo 0.90, Índice de construcción máximo 4.5
Consolidación	Índice de ocupación máximo 0.90, Índice de construcción máximo 2
Desarrollo	Índice de ocupación máximo 0.90, Índice de construcción máximo 2

## 7.6 DENSIDAD PREDIAL

Con formato: Numeración y viñetas

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto al número de viviendas. La densidad es un mecanismo para la implementación de políticas de desarrollo Urbano, de forma y estructura en zonas en proceso de desarrollo. Con base en las características de desarrollo de la cabecera municipal y las condiciones de tipologías de viviendas desarrollada se definen las siguientes densidades:

Tabla 16. Densidad de viviendas por hectárea

ALTURA EDIFICACION	D. P. MÁXIMA Vivienda por ha. neta
Vivienda interés social	80 - 100
Vivienda tradicional	60
Vivienda multifamiliar	120 - 180

Para los planes parciales de expansión urbana la máxima densidad poblacional será de 200 habitantes por hectárea.

## 7.7 AISLAMIENTOS

Con formato: Numeración y viñetas

Las viviendas deberán ajustarse a las siguientes normas sobre aislamientos:

- Frente: deberán respetarse los perfiles definidos para las vías
- Por el Fondo: será obligatorio el aislamiento. Los patios que se requieran al interior del predio para luz y ventilación de alcobas, tendrán como lado menor un cuarto de la altura de la edificación con un mínimo de 3.00 mts sin servidumbre. En los patios donde se ventilen e iluminen cocinas y baños, el lado mínimo podrá ser de 3.00 mts

Se prohíbe la división predial inferior a 6 mts paralela al eje vial, teniendo en cuenta que los accesos a dichas divisiones será reglamentado según normas establecidas para vías peatonales.

## 7.8 ESTACIONAMIENTOS

Con formato: Numeración y viñetas

En términos generales los estacionamientos son lugares públicos o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos.

Con el fin de recuperar el espacio público como elemento estructural básico de la ciudad y de devolverle a los peatones la posibilidad de disfrutar de las zonas destinadas específicamente para ello, el EOT de Lebrija busca reglamentar de manera general los estacionamientos de toda clase de vehículos en el sector urbano, de acuerdo a las actividades que se desarrollan en las diferentes zonas de este.

Para lo cual la administración municipal deberá adelantar los estudios correspondiente a la organización del tráfico sobre el área urbana donde se establecerá la señalización requerida, las áreas de parqueo sobre las vías o la prohibición sobre las mismas según los criterios de: cantidad y flujo de tráfico, ancho de vías y características de diseño, preservación de áreas de conservación y características de los usos según factores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Todos los proyectos con tratamiento de desarrollo, rehabilitación y consolidación deberán prever de acuerdo al uso los siguientes cupos de estacionamiento:

Tabla 17. Relación de parqueaderos por áreas

USO	PARQUEADERO / ÁREA
Vivienda VIS	1 por cada 5 viviendas
Vivienda tradicional	1 por cada 2 viviendas
Vivienda multifamiliar	1 por cada vivienda
Comercio:	1 por cada 40 metros cuadrados de área construida
Oficinas:	1 por cada 70 metros cuadrados de área construida
Hoteles	1 por cada 5 camas
Otros usos	1 por 60 metros cuadrados de área construida
Institucionales	El número será fijado por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas

## 7.9 ESPACIO PÚBLICO

Con formato: Numeración y viñetas

- Se debe dejar el ancho de vías mínimo exigido en el perfil vial.
- La altura mínima de los sardineles deberá ser de 15 centímetros; la altura del sardinel se igualará a la de la calzada.
- La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre 1 y 5 %. La superficie de los andenes debe ser continua, no se permiten gradas o resaltos.
- En los predios con topografía inclinada la altura se tomará en el punto medio del nivel natural del terreno.

Para los sectores comprendidos entre la calle 12 entre carrera 7 y la vía regional; carrera 7 entre la calle 12 y la vía regional; carrera 9 entre la calle 12 y la vía regional y la calle 11 entre carrera

7 y 1; toda licencia de construcción deberá regirse por las normas de los planes parciales de mejoramiento de espacio público, expedido por la Secretaría de Planeación.

## 7.10 ÁREAS DE CESIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

### 7.10.1 Cesiones obligatorias

Con formato: Numeración y viñetas

Se definen como aquellas áreas que son entregadas al municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el propietario (persona natural o jurídica) y que son destinadas a:

- Vías
- Redes de infraestructura
- Equipamiento colectivo,
- Zonas libres y espacio público para uso comunitario.

Toda persona natural o jurídica que realice obras de urbanización o construcción deberá ceder a favor del municipio a título gratuito las áreas requeridas para:

- Vías públicas vehiculares, incluyendo separadores, andenes y bahías de acceso o de estacionamiento;
- Zonas verdes y recreativas;
- Zonas de servicios colectivos que han de ser de uso público, junto con los equipamientos que se construyan sobre éstas de conformidad con las normas establecidas en esta normatividad.

El desarrollo urbanístico al interior de los predios en materia de cesiones, infraestructura y equipamiento comunal serán a cargo del constructor.

### 7.10.2 Parámetros de aplicación para determinación de cesiones gratuitas en suelo urbano y de expansión

Con formato: Numeración y viñetas

Para la determinación de las áreas de cesión se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- Que la ubicación coincida con el sistema de espacios públicos y equipamientos.
- Contigua a la vía pública vehicular.
- No podrán ubicarse en rondas de quebradas, ni en zonas de afectación de líneas de alta tensión o en canales abiertos.
- El área a ceder deberá entregarse en el globo de terreno a urbanizar o en donde la oficina de Planeación Municipal y Obras Públicas lo señale. En todo caso, las cesiones sólo podrán darse en un máximo de dos globos.

### 7.10.3 Porcentaje de cesión en áreas urbanas, suelos de expansión y suelos urbanos de protección

Con formato: Numeración y viñetas

#### 7.10.3.1 Cesión tipo A

Con formato: Numeración y viñetas

Son aquellas áreas que deben ser cedidas por quien construya una urbanización o conjunto para ser usados como áreas recreacionales, zonas verdes y de equipamiento comunal público y deberán ser cedidas a título gratuito al Municipio mediante escritura pública. El porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área neta urbanizable, equivalente al 25%.

Las cuales deberán destinarse en un 15% a zonas verdes y recreativas de carácter público a fin de conformar la malla ambiental urbana y el 10% restante de la cesión a equipamiento

comunal como salud, educación, culto, comercio y establecimientos públicos. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador.

La localización y los diseños de las cesión tipo A deberán ser aprobados por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales.

#### 7.10.3.2 Cesión tipo B

Las áreas de cesión tipo B, son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto, destinada para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto:

- Recreativos: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos.
- Administrativos: Celadurías y portería.
- Mixto: Salón múltiple.

Las cesiones tipo B, se cederán a los usuarios del conjunto, no al Municipio, mediante el reglamento de copropiedad. La cesión tipo B es equivalente a 15 mts<sup>2</sup> por cada 80 mts<sup>2</sup> de área construida, o igual al 18.75% del área construida total.

Con formato: Numeración y viñetas

#### 7.10.4 Cesiones y aislamientos en suelos urbanos de protección

- Cesión Rondas de quebradas y ríos: Faja de terreno paralela a la línea permanente de las quebradas. El aislamiento mínimo será de 15 mts a lado y lado de la cota máxima de inundación, la cual será establecida a través de un estudio a realizarse en el corto plazo. No se contabilizan como cesiones gratuitas al municipio.
- Aislamiento de Pie y Bordes de Taludes
- Aislamientos son las franjas de suelo ubicadas en cercanía de taludes cuya función es la protección y sostenibilidad ambiental de construcciones e infraestructura urbana y corresponden a una franja mínima de terreno, medida horizontalmente desde el punto crítico de control hasta el sitio en donde se podrán localizar el muro de cerramiento o el paramento de las edificaciones más cercanas a los taludes; esta zona evitará el desarrollo urbanístico en áreas de potencial riesgo ante eventos erosivos y servirá para realizar las adecuaciones ambientales que sean necesarias (zonas de arborización y protección urbana, entre otros). Sobre las zonas de aislamiento no se permitirá el cambio de zonas verdes por cualquier tipo de piso duro, excepto obras de arte que se requieran para dar estabilidad al muro; tampoco se admitirá la construcción de estructuras y obras comunes como: parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, placas o zonas de deportivas, zonas de deposito, antenas parabólicas, etc. En ningún caso las zonas de aislamiento podrán ser incluidas como áreas de cesión<sup>2</sup>. Complementario a las anteriores determinaciones estos aislamientos deben tener en cuenta las Normas Técnicas para el Control de Erosión, establecidas mediante Resolución N° 0327 del 20 de marzo de 1996.
- Aislamiento de Pie de Talud. El aislamiento o punto a partir del cual se pueden localizar las edificaciones o estructuras más cercanas al pie de los taludes aledaños al proyecto, depende principalmente de la altura (H) y pendiente de conformación natural (Z). Aislamientos para edificaciones localizadas debajo de la base del talud: para estos casos la distancia mínima "B" de localización de las edificaciones con respecto al pie del talud natural será:

Con formato: Numeración y viñetas

<sup>2</sup> CDMB, Normas técnicas para el control de la erosión. Bucaramanga, 1995, Capítulo IV, Pág. 33.



$$B = H/2 ; \text{mínimo } 3,0 \text{ metros.}$$

- Aislamientos en Borde de Talud. De acuerdo con la pendiente natural del talud se puede estimar la distancia de aislamiento (A) de la siguiente forma:

$$\text{Pendiente Natural Superior a } 45^\circ (Z < 1) \quad A = H + a$$

$$\text{Pendiente Natural Inferior a } 45^\circ (Z > 1) \quad A = H * Z + a$$

Donde:

**A:** Distancia mínima de aislamiento en metros, acotado desde el pie del talud natural hasta el sitio donde se localizará el paramento del proyecto más cercano a la corona del talud.

**H:** Altura del talud natural en el punto de análisis, en metros, medida desde el pie a la corona del talud.

**a:** Retroceso del paramento, o distancia complementaria para estimar el aislamiento mínimo del proyecto en metros. La distancia "a" se encuentra dada en función de la altura del talud "H", así:

$$a = H / 2 ; \text{mínimo } 5,0 \text{ metros.}$$

## 7.11 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Los programas y proyectos de vivienda de interés social deberán estar en consonancia con las disposiciones legales y las establecidas en la presente reglamentación.

Con formato: Numeración y viñetas

### 7.11.1 Políticas

Se definen como políticas de obligatorio cumplimiento para la administración municipal las siguientes:

Con formato: Numeración y viñetas

- Promover el desarrollo de programas y proyectos de oferta de vivienda de interés social que estén destinados a población con ingresos por debajo de cuatro salarios mínimos legales vigentes con énfasis en la población con ingresos menores a dos salarios.
- Fortalecer las asociaciones comunitarias de vivienda, para que puedan asumir el desarrollo y la implementación de una política social de vivienda de interés social que apunte a:
  - La construcción de vivienda nueva destinada a los grupos de población más vulnerables y de bajos recursos.
  - Que sus programas y proyectos funcionen sobre la base de captación de diversos recursos entre ellos los nacionales así como los de origen municipal.
  - Que sus programas y proyectos den prioridad a la construcción de vivienda nueva y digna.
- El desarrollo de programas de autoconstrucción.
- Mejorar los estándares de calidad de la vivienda y de oferta de espacio público en los proyectos de vivienda de interés social.

**Tabla 18. Cesiones obligatorias**

Cesión Tipo A	25% del área neta del terreno
Cesión Tipo B	18.75 % del área construida.
Aislamiento de Pie de Talud	$B=H/2$ ; mínimo 3 metros
Borde de Talud	$A= H/2$ ; mínimo 5 metros

### 7.11.2 Licencias

Se entiende por licencia la autorización para adelantar obras de urbanización de terrenos, o construcción, ampliación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones o cerramiento de lotes, antejardines e instalación de estacionamiento provisionales y elementos del mobiliario urbano y el adelanto de cualquier actividad industrial, comercial y/o institucional en un predio determinado, sujetas a las normas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y a las de los instrumentos que lo desarrollen.

Con formato: Numeración y viñetas

Las modalidades de licencia son las siguientes:

- Licencias de Construcción: para proyectos de Urbanismo, Nuevas Edificaciones, ampliación, modificación, o adecuación de edificaciones existentes.
- Certificados: requeridos para la aprobación de proyectos, obtención de licencias e instalación de servicios públicos, Certificado de consulta previa, Certificado de uso y Certificados de nomenclatura.
- Permisos: de cerramiento de lotes o antejardines, instalación de mobiliario urbano.

### 7.11.3 Competencia

En el municipio de Lebrija las licencias serán estudiadas, tramitadas y expedidas por La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales quien además ejercerá, el control sobre el adelanto de edificaciones autorizadas en las respectivas licencias de construcción. También expedirá licencias de funcionamiento para el adelanto de actividades comerciales, industriales y/o institucionales y controlará que estas se desarrollen según lo autorizado en la respectiva licencia de funcionamiento.

Con formato: Numeración y viñetas

### 7.11.4 Titulares de las licencias

Podrán ser titular de una licencia en el municipio de Lebrija, la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud de la misma su calidad de propietario, poseedor inscrito, usufructuario, o fiduciario, del bien inmueble el cual se proyecte realizar la respectiva actuación urbanística.

Con formato: Numeración y viñetas

No obstante lo contemplado en esta disposición la licencia de no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la proyectada actuación.

## 7.12 SOLICITUD DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN

Con formato: Numeración y viñetas

Para áreas cuyo uso, actividad o tratamiento este ubicado en suelo urbano sin desarrollar, suelo de expansión o suelo suburbano, el constructor deberá asumir los costos de infraestructura y de servicios, además de las normas urbanísticas correspondientes a cesiones, vías y de equipamiento comunal.

### 7.12.1 Licencia para urbanización de terrenos

Con formato: Numeración y viñetas

Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para dividir un terreno en áreas destinadas a usos privado y comunal, y dotarlo de vías y servicios de infraestructura.

Para solicitar la licencia para urbanización de terrenos se deben presentar los siguientes documentos:

- Demarcación o consulta previa oficial vigente, Planos y memorias estructurales, Estudio de resistencia de suelos, Una copia de los Planos del Proyecto urbanístico definitivo, Copia de la escritura de propiedad del terreno, Escritura de las áreas de cesión a favor del Municipio, Formato y estampillas, Recibo de pago de impuesto de construcción, Folio de matrícula y/o Certificado de libertad y tradición, Recibo de pago de impuesto predial.
- El plano del proyecto urbanístico general deberá delimitar claramente las áreas de uso público, comunales y/o de uso privado y acotarlas debidamente. El plano deberá incluir las cesiones transversales de las vías, un cuadro resume de área y el plano de deslinde.
- La resolución reglamentaria, es el acto administrativo, por el cual se aprueba el proyecto general de la urbanización, y se establecen sus normas; se concede licencia y se determina plazo para la ejecución de obras de urbanismo, saneamiento y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable especialmente en lo referente a la ejecución de obras, cesiones gratuitas de zonas de uso público.
- La resolución reglamentaria tendrá una vigencia de 24 meses prorrogables a 36 meses a partir de la fecha de notificación del urbanizador responsable, el cual deberá iniciar obras dentro de dicho plazo o solicitar prorroga de la misma.
- Cuando en el desarrollo de las obras sea necesario introducir modificaciones, se requerirá de la aprobación previa de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales y de las empresas de Servicios Públicos, para la presentación del nuevo proyecto general modificado.

#### 7.12.2 Licencia para construcción de edificaciones

Es la autorización que se le expide a una persona natural o jurídica para construir una edificación o un conjunto de edificaciones. Toda construcción de obra nueva, de reforma y/o de ampliación que se adelante en un lote específico y localizado en el área de aplicación del presente ordenamiento, deberá contar con la respectiva licencia expedida por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales.

La licencia de construcción, es la autorización concedida por Planeación Municipal para levantar una edificación con determinadas características, previo cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas fijadas por el presente ordenamiento, al igual que los demás procedimientos y requisitos exigidos por la Administración Municipal.

Los planos arquitectónicos deberán estar firmados por un Arquitecto debidamente matriculado e inscrito ante la oficina de Planeación Municipal.

En el caso de que las normas urbanísticas y arquitectónicas contenidas en el presente ordenamiento no sean suficientes para elaborar el proyecto arquitectónico, el interesado deberá solicitar demarcación del lote, en la cual Planeación Municipal determinará el paramento, las afectaciones viales, las normas urbanísticas y arquitectónicas correspondientes.

La expedición de la licencia de construcción, requerirá tanto el cumplimiento de los requisitos antes establecidos, como el pago de los derechos que fije la Administración Municipal.

Los documentos requeridos son:

- Una copia de los planos del proyecto arquitectónico aprobado por Planeación Municipal,

Con formato: Numeración y viñetas

- Estudio de Suelos,
- Tres (3) copias de los planos de estructura sismo resistente y memorias del cálculo firmado por un Ingeniero Civil debidamente inscrito en la Secretaría de Planeación Municipal,
- Certificado de libertad y tradición,
- Recibo de pagos de los impuestos de construcción,
- Formato de solicitud,
- Paz y salvo de Impuesto predial del año en curso en el que figure la nomenclatura alfa numérica del predio.

Para el casco urbano del Municipio de Lebrija, toda edificación entre 3 y 5 pisos deberán contar con un frente mínimo de 12 mts y cada una de estas obras requieren estudios geotécnicos.

#### 7.12.3 Licencias para ampliación, modificación, adecuación, reparación y demolición de edificaciones.

Con formato: Numeración y viñetas

Es la autorización que se le expide a una persona natural o jurídica para ampliar, modificar interna o externamente, hacer cambios de muros o parte de la estructura sin incrementar el área construida, cambio de fachada reparar una edificación, derribar una construcción existente.

Los siguientes son los documentos requeridos para este tipo de licencia

- Una copia de los planos arquitectónicos de la ampliación, modificación, adecuación o aprobación por Planeación Municipal. (cuando se trate de reparación o demolición no se exigirán planos arquitectónicos),
- Una copia de los planos estructurales, si la ampliación, modificación, adecuación o reparación lo requieren;
- Formato diligenciado,
- Recibo de pago del impuesto de ampliación, modificación, adecuación, reparación, o demolición.

### 7.13 CERTIFICADOS

Con formato: Numeración y viñetas

Los certificados previos para aprobación de proyectos, la obtención de licencias y la instalación de servicios públicos son:

#### 7.13.1 Certificado de norma urbanística

Con formato: Numeración y viñetas

El concepto de Norma urbanística, es expedido por Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales el cual se determina: La posibilidad de urbanizar un lote de terreno en cuanto este dentro del perímetro urbano, las afectaciones que tenga de ronda de las quebradas, Redes matrices de servicios públicos, Plan vial, Usos permitidos, Normas urbanísticas y arquitectónicas.

El concepto de Norma Urbanística, es requisito indispensable para la aprobación de proyectos urbanísticos y arquitectónicos. El paramento es la norma que determina el límite entre la parte útil para construir de un lote y las áreas de usos público.

Los documentos requeridos son:

- Solicitud escrita firmada por el interesado
- Folio de matrícula

#### 7.13.2 Certificado de uso

Con formato: Numeración y viñetas

Es el certificado que expide Planeación Municipal en el cual se determina la utilización asignada a una zona o área de actividad. Es un requisito indispensable para la obtención de la

licencia de funcionamiento de un establecimiento comercial, industrial, institucional y/o recreativo.

Planeación Municipal no expedirá el certificado de uso cuando:

- La actividad propuesta no sea permitida por las normas urbanas en el sitio donde se va a desarrollar.
- Cuando para desarrollar una actividad se ocupen antejardines en zonas o ejes no determinados para ello en las normas urbanas, zonas verdes de reserva y protección al medio ambiente, calzadas vehiculares o andenes.

Los documentos requeridos son:

- Solicitud escrita firmada por el interesado, en la cual informa la clase de actividad que va a desarrollar,
- Certificado de nomenclatura y formato diligenciado.

### 7.13.3 Certificado de nomenclatura

Es el documento en el cual se determina la dirección de un inmueble. Es un requisito indispensable para la instalación de servicios públicos y la expedición de certificados de usos.

Con formato: Numeración y viñetas

Para este certificado se requieren los siguientes documentos:

- Paz y Salvo predial del año en curso,
- Formato de Solicitud firmada por el propietario.

## 7.14 PERMISOS Y/O LICENCIAS

Con formato: Numeración y viñetas

### 7.14.1 Licencia para la instalación de mobiliario urbano

Es la autorización que se expide a una persona natural o jurídica para instalar en el espacio público elementos de mobiliario urbano:

Con formato: Numeración y viñetas

Se debe presentar la solicitud escrita firmada por el interesado en la cual deberá especificar:

- Si es un aviso adosado: El sitio de la edificación donde se va a fijar, el texto del mismo sus dimensiones, tipo de material y luminosidad.
- Si es un aviso mural: El sitio de la edificación donde se va a pintar, el texto del mismo y sus dimensiones.
- Si es una valla: El tipo de estructura donde se va a fijar, el texto de la misma, sus dimensiones y el tipo de material.
- Si es un pasacalle o pendón: el texto del mismo, sus dimensiones, el tipo de material y los días que durará instalado.
- Si es un parasol: El sitio de la edificación donde se va a instalar y las dimensiones del mismo.
- Si es una cabina telefónica, buzón, cartelera, paradero, monumentos, esculturas, aparatos de recreación, juegos infantiles, caseta, kiosco, caja estacionaria, canasta recolectora de basura, relojes u otros elementos similares: El sitio donde se va a instalar y un plano especificando la forma, dimensiones, color y material.

### 7.14.2 Licencia de funcionamiento

La licencia de funcionamiento es la autorización que expide la Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo de toda actividad comercial, industrial, institucional y recreativa.

Con formato: Numeración y viñetas

Toda licencia caduca en el término de un (1) año y deberá ser renovada dentro del mes siguiente a su vencimiento, previo el pago de los derechos correspondientes.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipales no podrá expedir licencia cuando el uso o actividad propuesta no estén autorizadas en el acuerdo de adopción del EOT.

#### **7.14.3 Servicios públicos domiciliarios**

Para la instalación de los servicios públicos domiciliarios, las empresas de servicios Públicos exigirán la respectiva Licencia de Construcción, en aquellos casos en que lo contemple el presente ordenamiento.

Las empresas de Servicios Públicos sólo podrán prestar servicios domiciliarios provisionales de energía, acueducto, alcantarillado y teléfono a las edificaciones en proceso que tengan la licencia de construcción vigente.

La legalización del suministro definitivo de los servicios públicos deberá especificar el número de viviendas, oficinas, altura, y usos específicos de las edificaciones en que ellos se instalen.

#### **7.14.4 Licencia ambiental**

Las licencias ambientales será solicitadas a la CDMB o al Ministerio del Medio Ambiente según su competencia, quienes establecen los requisitos y condiciones para la solicitud y obtención de la licencia ambiental.

La licencia ambiental llevará implícitos todos los permisos, autorizaciones y concesiones, de carácter ambiental, necesarios para la construcción, desarrollo y operación de la obra, industria o actividad.

Para los proyectos que no sean susceptibles de licenciamiento ambiental, la autoridad competente establecerá los lineamientos ambientales a tener en cuenta y exigirá al propietario del proyecto la presentación del documento en donde se condense la información requerida para su efectivo control y seguimiento.

Con formato: Numeración y viñetas

Con formato: Numeración y viñetas

## 8 MODELO TERRITORIAL DE LOS CENTROS POBLADOS

Con formato: Numeración y viñetas

En consideración a las dinámicas de crecimiento de los centros poblados presentadas durante los últimos diez años, no es de esperarse un crecimiento en la mayoría de ellos, salvo en Portugal como consecuencia del mejoramiento de la infraestructura de servicios educativos y en El Conchal, ante el evento de que se construya la "Supervía".

La formulación específica de los centros poblados se dejará como un proyecto a realizar en el corto plazo; mientras se realice esta formulación, el desarrollo de estos corregimientos queda congelada.

### 8.1 ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE URIBE URIBE

Con formato: Numeración y viñetas

Mejoramiento de la calidad de vida del caserío de Uribe Uribe a partir de la construcción y mejoramiento de los equipamientos de servicios públicos que nos permitan disminuir los riesgos en salud para la población del caserío y minimizar el impacto ambiental. Esta estrategia se consolidará a través de:

- Ampliar y corregir la construcción de la red de alcantarillado urbano.
- Mejorar la planta de tratamiento de aguas residuales y ampliar la cobertura
- Mejorar el sistema de acueducto
- Mejorar y mantener la red de distribución del acueducto.
- Mejorar el parque.
- Hacer mantenimiento al polideportivo.

### 8.2 ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE EL CONCHAL

Con formato: Numeración y viñetas

Manejo adecuado del medio ambiente mediante la ampliación de la red de servicios públicos, la recuperación de áreas afectadas y la construcción de zonas verdes que permitan mejorar la situación ambiental de la vereda en su área urbana y rural.

- Ampliar y mejorar los diseños de pozos sépticos.
- Proteger, en convenio con el municipio de Rionegro, la zona de captación del acueducto.
- Mejorar la red del acueducto.
- Recuperar y mejorar el parque principal.
- Conservar y restaurar históricamente la estación del ferrocarril a cargo de sus propietarios.
- Mejorar y hacer mantenimiento a la vía de conexión con la carretera Barrancabermeja – Bucaramanga.

### 8.3 ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE VANEGAS

Con formato: Numeración y viñetas

Reubicación del asentamiento poblacional hacia el sector sur occidental, para proteger de la amenaza alta de inundación generada por los ríos Lebrija y Cáchira del Sur.

- Reubicar este centro poblado, racionalizando el área de acuerdo a la población, sin romper el límite de 200 habitantes por hectárea.
- Adecuar de calles y carreras y construir andenes.

- Construir redes de acueducto y aguas residuales.
- Construir el parque.
- Conservar y restaurar históricamente la estación del ferrocarril, por parte de sus propietarios.

8.4 ESTRATEGIA URBANA PARA EL CENTRO POBLADO DE PORTUGAL

Con formato: Numeración y viñetas

Organización de los usos del suelo del corregimiento de Portugal como un centro prestador de servicios institucionales educativos, para beneficio de la comunidad de varias veredas y la especificación del uso del suelo en áreas de vivienda, junto con la creación del suelo de expansión.

Tabla 19. Áreas de centros poblados y zona de expansión

POBLADOS	ÁREAS M²	EXPANSIÓN M²
Vanegas	43.064,70	
Conchal	70.417,12	
Uribe Uribe	64.612,73	
Portugal	29.470,28	13.296,15
ÁREA TOTAL	207.564,83	13296.15



**TRATAMIENTO DE REUBICACIÓN**

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelos urbanos, rurales o de expansión urbana, con desarrollos incompletos, con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de amenaza alta y que representan riesgo para la integridad de las comunidades que los habitan. Contiene las directrices y parámetros para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de amenaza alta para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación (ejemplo, laderas de la invasión Altos del Paraíso.)

La reubicación igualmente se aplica a construcciones que la comunidad en las concertaciones consideró necesario trasladar de zona por diversas condiciones: ambientales negativas para la comunidad, como los galpones existentes en zona urbana; de amenaza por problemas de seguridad, como el cuartel de policía en las cercanías de la iglesia San Pedro Apóstol.

**TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Es aquel orientado a los sectores localizados en suelo urbano o de expansión urbana con desarrollos incompletos y con carencias de uno o más servicios públicos, situados en zonas de riesgo mitigable, con carencias de equipamiento comunal y deficiencias de espacio público, los cuales requieren de acciones integrales para alcanzar niveles de desarrollo normal tanto en las viviendas como en su entorno. Corresponde a los barrios El Pesebre, Bella Vista y el núcleo El Porvenir, junto al barrio María Paz.