

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1. COMPONENTE URBANO</b>	<b>342</b>
<b>3. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA</b>	<b>343</b>
<b>4. SISTEMA AMBIENTAL URBANO</b>	<b>345</b>
<b>4.1. Elementos Ambientales urbanos</b>	<b>345</b>
4.1.1. Parques y zonas verdes	345
4.1.2. Red hídrica	346
<b>4.2. Conflictos Ambientales urbanos</b>	<b>346</b>
<b>5. SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE URBANO</b>	<b>348</b>
<b>5.1. Sistema Vial</b>	<b>348</b>
5.1.1. Vías arterias principales	348
5.1.2. Vías arterias menores	349
5.1.3. Vías colectoras	349
5.1.4. Vías de servicio	349
5.1.5. Vías peatonales	350
5.1.6. Jerarquía vial	350
<b>5.2. Transporte urbano</b>	<b>351</b>
<b>6. SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>352</b>
<b>6.1 Acueducto y Alcantarillado</b>	<b>352</b>
<b>6.2. Energía</b>	<b>353</b>
<b>6.3. Gas</b>	<b>353</b>
<b>6.4. Aseo</b>	<b>353</b>
<b>6.5. Escombrera</b>	<b>353</b>
<b>7. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS</b>	<b>354</b>
<b>8. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>356</b>
<b>9. AREAS EXPUESTAS AMENAZAS Y RIESGOS</b>	<b>356</b>
<b>9.1. Susceptibilidad a Inundaciones</b>	<b>356</b>
<b>9.2. Amenazas Antrópicas</b>	<b>357</b>

<b>9.3. Amenazas por Avenidas Torrenciales</b>	<b>357</b>
<b>10. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>	<b>357</b>
10.1. Directrices	358
10.2. Parámetros	359
<b>11. LOS USOS DEL SUELO URBANO</b>	<b>360</b>
<b>11.1. Zonificación de Actividades Urbanas</b>	<b>360</b>
11.2.1. Actividad Residencial	360
11.2.1. Actividad Múltiple	361
11.2.2. Actividad Corredores comerciales	361
<b>11.2. Tipologías de Uso</b>	<b>361</b>
11.2.1. Residencial (R)	361
11.2.2. Comercial (C)	361
11.2.3. Actividad Industrial (AI):	363
11.2.4. De servicios	364
<b>11.3. Categorización de los Usos</b>	<b>365</b>
11.3.1. Uso permitido	365
11.3.2. Uso limitado	365
11.3.3. Uso prohibido	365
<b>12. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS</b>	<b>366</b>
<b>12.1. Tratamiento de Conservación (C)</b>	<b>367</b>
<b>12.2. Tratamiento de Consolidación (CN)</b>	<b>367</b>
12.2.1. Nivel 1 (CN1). Ordenación y mantenimiento	368
12.2.2. Nivel 2 (CN2). Cualificación y dotación	368
<b>12.3. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI)</b>	<b>368</b>
<b>12.4. Tratamiento de Renovación (R)</b>	<b>369</b>
<b>12.5. Tratamiento de Desarrollo (D)</b>	<b>369</b>
12.5.1. Desarrollo en suelo urbano	369
12.5.2. Desarrollo en suelo de expansión urbana	370
<b>13. PLANES PARCIALES</b>	<b>371</b>
<b>13.1. Caracterización de los Planes Parciales</b>	<b>372</b>
<b>13.2. Procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales</b>	<b>372</b>

<b>13.3. Unidades de Actuación Urbanística</b>	<b>373</b>
<b>13.4. Identificación de los planes parciales.</b>	<b>373</b>
<b>13.5. Planes Parciales para Ginebra, Cabecera Municipal</b>	<b>373</b>
<b>13.6. Planes parciales para Costa Rica (Mapa PU 10)</b>	<b>374</b>
<b>14. PLUSVALÍA</b>	<b>375</b>
<b>14.1. Destinación de los recursos de la plusvalía</b>	<b>375</b>
<b>15. ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL COMPONENTE URBANO</b>	<b>376</b>
<b>15.1. Estrategias y Programas para la Protección, Conservación y Mejoramiento de los Sistemas Estructurales Urbanos</b>	<b>376</b>
<b>15.2. Estrategias y programas para la Protección y mitigación de Áreas Expuesta a Amenazas y Riesgos.</b>	<b>378</b>
<b>15.3. Vivienda de Interés Social</b>	<b>380</b>
<b>16. NORMAS GENERALES</b>	<b>382</b>
<b>16.1. Procesos de Urbanización</b>	<b>382</b>
16.1.2. Tipos de urbanización	383
16.1.3. Condiciones de las manzanas	385
16.1.4. Condiciones de calidad habitacional.	386
<b>16.2. Malla vial</b>	<b>386</b>
16.2.1. Diseño de vías	387
<b>16.3 Redes de Servicios Públicos.</b>	<b>388</b>
16.3.1. Desarrollos de urbanizaciones comerciales, industriales, institucionales y mixtas	388
<b>16.4. Estacionamientos</b>	<b>388</b>
16.4.1. Residencial	388
16.4.2. Comercio	389
16.4.3. Servicios	389
16.4.4. Industrial	389
<b>16.5 Desarrollos por construcción</b>	<b>391</b>
16.5.1. Retiros de construcción	391
16.5.2. Antejardines	391
16.5.3. Andenes	392
16.5.4. Habitabilidad y Accesibilidad de las edificaciones.	393
16.5.5. Especificaciones constructivas y de Seguridad.	394

<b>16.6. Licencias y sanciones urbanísticas</b> .....	<b>394</b>
16.6.1. Licencias.....	394
16.6.2. Sanciones .....	395
<b>16.7. Áreas de Cesión Pública y Contribuciones Especiales</b> .....	<b>395</b>
16.7.1. Recibo de zonas de cesión por el municipio .....	397
16.7.2. Parámetros de aplicación para determinación de cesiones gratuitas en suelo urbano y de expansión. ....	397
16.7.3. Consideración de entrega de áreas de cesión anteriores a un plan parcial. ....	398

## 1. COMPONENTE URBANO

El componente urbano es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

Las normas urbanísticas determinadas en este componente, regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, la dotación de infraestructura y los equipamientos que faciliten las relaciones urbanas e intraurbanas. Además, definen la naturaleza y consecuencia de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

El desarrollo, organización y reglamentación del territorio urbano parte de la identificación de las vocaciones, usos y homogeneidades de la cabecera municipal y Costa Rica para garantizar la estructuración de los espacios y la valoración del medio físico acorde con su papel dentro del modelo territorial propuesto.

La Cabecera Municipal Ginebra, se constituye como un pueblo atípico en el Valle del Cauca por responder a unas condiciones urbanas planificadas, equilibradas y de una alta calidad ambiental que determinan un paisaje urbano bastante agradable y equitativo.

Por ser la cabecera municipal, su desarrollo se encamina hacia la cabeza de la articulación territorial, el principal prestador de servicios y a establecer las relaciones regionales.

El Centro Poblado Costa Rica se ha desarrollado como zona rural a pesar de tener unas dinámicas económicas y poblacionales importantes, haciendo que su infraestructura y equipamientos sean insuficientes para satisfacer las necesidades de la población.

Esto ha creado la necesidad de categorizarlo como centro urbano, de manera que permita un mayor control y planificación del territorio así como mejorar la calidad de vida de sus pobladores.

La importancia que tiene la localización de este centro en el pie de monte, pero sobre todo por ser parte de uno de los ejes estructurales del municipio como es el del cañón del río Guabas, hace que su papel dentro del modelo territorial, sea bastante significativo por ser el punto hacia la construcción de territorios equilibrados y complementarios que impulsen la articulación territorial.

Con base en este desarrollo se adoptan las siguientes políticas a corto, mediano y largo plazo:

- Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía.

- Se ordenará el territorio a partir de un equilibrio entre el espacio público, los equipamientos y el espacio construido con el fin de ofrecer un mejor espacio para los habitantes.
- El crecimiento de Ginebra y Costa Rica deberá estar orientado hacia la vocación de cada territorio contemplada en el modelo territorial.
- Se mejorará las condiciones físicas de habitabilidad de los moradores urbanos para disminuir el déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo.
- Se proyectará la realización de nuevos programas de vivienda de interés social para cubrir el déficit.
- Se valorará el medio físico mediante el máximo aprovechamiento del suelo y la disminución de los desequilibrios existentes.
- Se Revalorará el sistema estructurante original de Ginebra, integrándolo a las zonas de expansión con carácter organizador similar.
- Se recuperará y valorará el patrimonio existente como base de la cultura ginebrina.
- Se realizarán acciones para la protección y el buen manejo de los servicios públicos.
- Se realizarán acciones y obras de mitigación en los centros poblados así como de educación a la población para la prevención y disminución de amenazas y riesgos.
- Todo nuevo desarrollo urbano deberá gestionar ante la administración municipal su modelo de crecimiento mediante los planes parciales con el fin de velar por el equilibrio poblacional y ambiental, además de garantizar la óptima prestación de los servicios públicos y la adecuada vinculación a la trama urbana.
- Se vigilará y evitará la ubicación de asentamientos subnormales con el fin de controlar la expansión desequilibrada de los centros poblados, la ubicación de población en zonas de riesgo y de construcciones no aptas para vivienda.

### **3. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA**

Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Las áreas de expansión de la cabecera municipal se localizan al sur de la ciudad en los sectores de La Mansión y después del barrio San Pedro, en una extensión de 10.91 ha, determinadas por la densidad poblacional actual

teniendo en cuenta que el área urbana es de 89.33 ha. Y el crecimiento poblacional estimado, de la siguiente manera:(Mapa PU07) Tabla No 78

Tabla No 78 Determinación Áreas de Expansión Zona Urbana

AÑO	POBLACIÓN	CRECIMIENTO POBLACIONAL	DENSIDAD POBLACIONAL	ACUMULADO ÁREA DE EXPANSIÓN
2002	5440	-----	5440/89.33= <b>60.9</b>	-----
2003	5532	52	0.85	
2004	5594	62	1.02	1.87
2005	5654	60	0.99	2.86
2006	5732	78	1.28	4.14
2007	5807	75	1.23	5.37
2008	5881	74	1.22	6.59
2009	5951	70	1.15	7.74
2010	6018	67	1.1	8.84
2011	6078	60	0.99	9.83
2012	6144	66	1.08	<b>10.91</b>

Las zonas de expansión del centro urbano de Costa Rica se ubican al noroccidente en los predios de Santa Bárbara y al oriente en la salida a Puente Rojo, correspondientes a 10.85 Ha, tomando como parámetro la densidad de la cabecera Municipal teniendo en cuenta que Costa Rica presenta niveles altos de hacinamiento y las áreas de espacio público por habitante, debajo de los niveles determinados por la Ley. Adicionalmente, se ha determinado la misma normatividad para las zonas de expansión de la cabecera Municipal (Mapa PU09) Tabla No 79

Tabla No 79 Determinación Áreas de Expansión Costa Rica

AÑO	POBLACIÓN	CRECIMIENTO POBLACIONAL	DENSIDAD POBLACIONAL	ACUMULADO AREA DE EXPANSIÓN
2002	4276*	-----	<b>60.9</b>	-----
2003	4335	59	0.96	0.96
2004	4394	59	0.96	1.52

AÑO	POBLACIÓN	CRECIMIENTO POBLACIONAL	DENSIDAD POBLACIONAL	ACUMULADO AREA DE EXPANSIÓN
2005	4454	60	0.98	2.9
2006	4507	63	1.03	3.93
2007	4566	59	0.96	4.89
2008	4629	63	1.03	5.92
2009	4696	67	1.1	7.02
2010	4768	72	1.18	8.2
2011	4827	100	1.6	9.8
2012	4891	64	1.05	<b>10.85</b>

\*Densidad =  $4.276/29.81=143.4$

## 4. SISTEMA AMBIENTAL URBANO

Las fuerzas que determinan la calidad de vida de los centros urbanos son extremadamente complejas. Van mucho más allá del diseño de una residencia con instalaciones sanitarias adecuadas, buena iluminación, ventilación y aislamiento acústico. La calidad de vida en lo urbano es más que la ausencia de malestar o de enfermedad. Es más que la existencia de empleos. Es multidimensional. El concepto de centro poblado sano incluye no sólo el bienestar de la gente, sino también la calidad del medio ambiente natural o hecho por la sociedad, las interacciones de la gente capaces de resolver las tensiones y el buen éxito de las actividades llevadas a cabo por el gobierno. (Mapa PU03 y PU04)

### 4.1. Elementos Ambientales urbanos

#### 4.1.1. Parques y zonas verdes

La cabecera municipal presenta un trazado urbano bastante valioso, reflejo de un asentamiento que se produjo por una planificación del territorio antes de su ocupación y permitió un balance entre las áreas construidas y el espacio público con un alto interés ambiental al dejar 3m. de zonas verdes en los márgenes de las vías. Además, cuenta con dos parques públicos que conservan una vegetación importante, siendo el parque principal el núcleo más importante de congregación dentro del municipio.

Sin embargo, las zonas verdes, poco a poco se han ido convirtiendo en zonas duras, acabando con la vegetación por problemas de grandes raíces que afectan pavimentos, andenes o las redes de servicios públicos y/o para dar espacio al vehículo. En los últimos proyectos urbanísticos han desaparecido totalmente dentro de la malla urbana.



Costa Rica adolece de estos sitios, contando únicamente con el parque principal, San José Apóstol y un Samán ubicado detrás de la galería. El resto de áreas verdes son los patios interiores de las viviendas pero que en la mayoría de los casos no están adecuados y no son para el bien común.

Sin embargo por su topografía se puede adecuar en Costa Rica un mirador en el barrio Alto Bonito aprovechando la panorámica sobre el Valle del Cauca.

#### 4.1.2. Red hídrica

Para la protección de los cauces y la población de los centros poblados se determina una franja no inferior a 15 m a cada margen desde el eje de las acequias las cuales serán declaradas suelos de protección, podrán habilitarse como parques lineales y entrar a constituir el sistema de espacio público del municipio.

Hay dos corrientes de agua en la cabecera Municipal las cuales han sido desviados sus causas para aprovechar los suelos para urbanizar, por lo que requieren especial atención las zonas de desvío para evitar desastres por la alteración de la corriente.

- El Ávila: Es la más importante por su caudal de 342 lts/seg. y atravesar tres barrios, los cuales no conservan márgenes de protección, ha recibido varios tratamientos a lo largo de su cauce y en algunas ocasiones arrojan basuras, causas que provocan su desbordamiento en épocas de fuerte invierno.
- El Jordán: Presenta un caudal menor de 196 lts/seg. y atraviesa el municipio en el margen suroriental, continuando por toda la franja sur del perímetro urbano.

Hay tres corrientes de agua en Costa Rica, las cuales representan un ecosistema frágil por el tratamiento que han recibido.

- Quebrada Vanegas: Fuente de abastecimiento del acueducto del centro poblado, presenta graves conflictos por erosión haciendo que permanezca seca la mayor parte del año, y cada vez los problemas para abastecer el agua sean mayores. Además tiene un alto nivel de sedimentación por lo que es un productor de material de arrastre, la cual necesita de un continuo mantenimiento que en momentos de inundaciones no se desborden hacia el centro poblado y causen desastres a la población civil.
- La Vaporosa- La Cristalina: más que ser una corriente de agua es una alcantarilla al aire libre, no presenta márgenes de protección y es fuente de contaminación por olores con una población muy vulnerable asentada a lo largo de su margen, por lo que se recomienda realizar un estudio para el cubrimiento de esta fuente y la posible reubicación de las familias que se encuentran sobre su margen. Se encuentra canalizada en alguna parte pero se hace necesaria la terminación de la obra dentro del perímetro Urbano.

#### 4.2. Conflictos Ambientales urbanos

En términos generales la cabecera Municipal presenta condiciones ambientales sanas, por tener una población moderada sobre la cual se puede ejercer control. Aún así se presentan algunos conflictos ambientales que se pueden

disminuir principalmente educando a la comunidad sobre el manejo de los residuos sólidos (Mapa DU09).

- El antiguo botadero municipal, en el sector de la Palma, el cual ya fue clausurado, pero la comunidad sigue arrojando residuos sólidos y escombros sin ningún control.
- La escombrera municipal ubicada en el barrio San José, es difícil de controlar, permitiendo que se arrojen todo tipo de desperdicios.
- El matadero municipal el cual durante los días de sacrificio produce ruido y olores, afectando a la población cercana, aunque se han implementado las exigencias por parte de la UES y la CVC.
- El matadero municipal localizado en el barrio San Pedro estará sujeto a la presentación de instrumentos Ambientales conforme a las recomendaciones de las autoridades ambientales y sanitarias.
- El matadero del corregimiento de Costa Rica será clausurado de inmediato y el sacrificio se continuará en el matadero de la Cabecera Municipal.
- La contaminación por ruido que producen algunas iglesias protestantes a la hora del culto, y los juegos de Tejo las cuales sobrepasan los decibeles permitidos, afectando a los vecinos.
- La contaminación visual producida por la publicidad de los restaurantes en la entrada al municipio.
- La Cabecera municipal, ubicada sobre acuíferos de extrema vulnerabilidad, zonas aledañas a cauces de acequias, provocando inundaciones locales y la obstrucción de los colectores por sobrecarga de residuos de materiales.

El crecimiento de Costa Rica obedece más a la adaptación urbana de grupos rurales, con un desarrollo motivado por invasiones y grupos con altos conflictos humanos que alteran la convivencia familiar y en comunidad siendo los principales problemas que afectan este centro poblado (Mapa DU10).

- La cría de especies menores dentro del centro urbano.
- El arrojado de basuras en diferentes sectores como predios de Hda. Santa Bárbara, Quebradas la Vaporosa y Vanegas.
- Concentración de fuentes contaminantes del aire por motores de vehículos en la zona de la galería.
- Altos niveles de ruido por diversidad de actividades en el sector de la galería.
- La administración municipal propondrá alternativas de manera inmediata otras actividades sustitutas que involucren a la comunidad sobre la erradicación de toda actividad pecuaria que se ejerza en la cabecera y en el centro poblado de Costa Rica, para minimizar el impacto ambiental que está causando y se implementaran en el corto y mediano plazo.

## 5. SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE URBANO

### 5.1. Sistema Vial

La estructura vial urbana comprende 16.1Km. de vías aproximadamente, conformado por una red de vías arteriales y locales a través de los cuales, se realiza la movilidad y la comunicación de las personas dentro del centro urbano municipal, articulados a su vez con los sistemas regionales y nacionales de comunicación (Mapa PU11).

El sistema soporta el modelo de articulación territorial al ser concéntrico, estableciendo una buena comunicación urbano-rural, además el trazado original permite una sección vial bastante amplia por la que circulan sin inconvenientes vehículos de servicio público como privado y soporta el crecimiento urbano y automotor. Sin embargo las zonas de expansión de las últimas décadas desaparecieron las zonas verdes, disminuyeron la sección de vía y rompieron la continuidad de algunos ejes viales.

A diferencia de la cabecera municipal la malla urbana de Costa Rica es irregular, teniendo como columna vertebral la Cra 5ª, la cual atraviesa todo el centro además de ser la misma que comunica con Ginebra y las veredas del cañón del río Guabas. La importancia de esta vía se fortalece con la concentración de las actividades que se dan sobre ellas, de allí que la base de la organización y planificación del territorio se den sobre ella.

La sección vial un tanto estrecha carece en varios sectores de continuidad de andenes además de ser estos bastantes angostos llevando la circulación peatonal a la calle donde niños, ancianos y la comunidad en general tienen que competir con el vehículo.

Teniendo en cuenta las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona, el sistema vial urbano se clasifica de la siguiente manera (Mapa DU12 y DU13):

#### 5.1.1. Vías arterias principales

Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las diferentes zonas de la ciudad.

Tenemos así para la cabecera Municipal:

- Carrera 4 entre corredor inter-regional y la calle 13, dentro del perímetro urbano.
- Carrera 3 entre calle 2 y 13
- Carrera 2 entre calles 4 y 13
- Carrera 1N entre calle 6 y 14
- Calle 4 entre carrera 1N y 10
- Calle 10 entre carrera 4 y corredor Inter.-regional vía Pichichí
- Calle 12ª o callejón villavanegas.
- Calle 13 entre carrera 4 y 1N.

Para Costa Rica:

- Carrera 5 que cruza todo el centro urbano, a la vez que actúa como corredor interveredal.
- Calle 11
- Calle 12

#### **5.1.2. Vías arterias menores**

Cumplen funciones similares a las vías arterias principales y en algunos casos presentan características semejantes a éstas, pero con menor alcance (longitud).

- Calle 3 entre carrera 2 y 7
- Calle 5 entre 1N y 7
- Calle 7 y 9 entre carrera 7 y 2N
- Calle 11 y 12 entre carrera 4 y 2N

Costa Rica

- Carrera 4
- Carrera 6
- Carrera 7
- Calle 5
- Calle 9

#### **5.1.3. Vías colectoras**

Es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados.

- Carrera 2N entre calle 6 y 13
- Carrera 1 entre calle 3 y 13
- Carrera 5 entre calle 3 y 7
- Carrera 7 entre calles 1 y 7
- Carrera 6 entre calles 3 y 9
- Calle 1 entre carreras 4 y 7
- Calle 6 entre carrera 2N y 7
- Calle 8 entre carrera 2N y 4

Costa Rica:

- Calle 6
- Calle 6b
- Calle 7
- Calle 8
- Calle 9
- Carrera 6

#### **5.1.4. Vías de servicio**

Es el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad.

Costa Rica

- Carrera 6<sup>a</sup>

- Carrera 7
- Carrera 8
- Carrera 9
- Calle 13

Ginebra

- Vías internas
- Barrio Altos de Ginebra
- La Promesa
- El Alcazar
- La Mansión
- Prados del Norte

**5.1.5. Vías peatonales**

Se caracterizan por atender solamente el desplazamiento peatonal, y se localizan en los barrios San José y el Alcázar.

**5.1.6. Jerarquía vial**

Vías Arteria principal, secundarias para Ginebra:

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| ▪ Calzada mínima:         | 7.00 metros  |
| ▪ Zona Verde:             | 3.00 metros  |
| ▪ Andén                   | 1.00 metros  |
| ▪ Sección pública mínima: | 15.00 metros |

Vía de servicio para Ginebra:

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| ▪ Calzada mínima:         | 3.00 metros |
| ▪ Zona Verde:             | 2.00 metros |
| ▪ Andén                   | 1.00 metros |
| ▪ Sección pública mínima: | 9.00 metros |

Vías Arteria principal, secundarias para Costa Rica:

- |                           |              |
|---------------------------|--------------|
| ▪ Calzada mínima:         | 7.00 metros  |
| ▪ Zona Verde:             | 2.00 metros  |
| ▪ Andén                   | 1.00 metros  |
| ▪ Sección pública mínima: | 13.00 metros |

Vías de servicio para Costa Rica:

- |                           |             |
|---------------------------|-------------|
| ▪ Calzada mínima:         | 3.00 metros |
| ▪ Zona Verde:             | 1.50 metros |
| ▪ Andén                   | 1.00 metros |
| ▪ Sección pública mínima: | 8.00 metros |

## **5.2. Transporte urbano**

La dinámica de movilidad de la población tiene una tendencia marcada hacia el centro del casco urbano, por su composición de usos de suelo, localizándose en este sector las principales entidades, de tipo institucional, financiero, histórico, educativo, entre otras.

Sin embargo este flujo también se dirige hacia el centro urbano de Costa Rica por lo que permite la prestación del servicio por las Cra. 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, atravesando la cabecera municipal en dirección occidente-oriente.

Dentro del casco urbano se encuentran cuatro empresas prestadoras del servicio de transporte, tres que comunican con la región y llegan hasta Costa Rica y uno interno que comunica la cabecera con Costa Rica. Estas mismas empresas llegan hasta Costa Rica, por lo que el tránsito en la cabecera es sólo de paso y sus principales estaciones se realizan en el parque principal sin afectar el tránsito vehicular. Aún así conviene adecuar algunas zonas para la recolección de pasajeros, como en la salida a Costa Rica donde la sección vial disminuye y hay un giro cerrado que no permite el cruce de dos vehículos.

La movilidad vehicular en Costa Rica es bastante alta caracterizada por ser el punto de llegada del transporte de pasajeros del municipio y el intercambiador de las relaciones rurales y urbanas.

Toda ciudad planificada y organizada urbanísticamente contempla las terminales de transporte como elementos participes de la infraestructura del sistema de transporte, las cuales requieren un espacio físico para operar con toda las garantías y controles, mejorando el nivel prestacional del servicio de transporte sin causar perjuicios a la comunidad.

Las terminales son parte fundamental de la infraestructura de un sistema de transporte, ya que desde ellas se despachan y controlan las rutas, se parquean los vehículos en los periodos de baja demanda y se realizan algunas operaciones menores como aseo, lavado y cambio de llantas.

Costa Rica no cuenta con este tipo de infraestructura, por esto las empresas que prestan el servicio, se ubican en el sector de la galería generando traumatismo de diversa índole, manifestado en alto riesgo de accidentes, continuas obstrucciones del tránsito, altos niveles de ruido, concentración de gases, devaluación de las viviendas vecinas, presencia permanente de basuras, agua, aceites, combustibles y degradación del sector donde se encuentran ubicados.

Para poder organizar y solucionar todo este tipo de problemas y garantizar un mejor sistema de transporte intermunicipal y urbano-rural, que actualmente se encuentra disperso, es necesario la construcción de un Terminal de Pasajeros, que cumpla con las necesidades de la población y de planificación de ciudad, este sitio deberá de reunir todo tipo de transporte que preste el servicio en el municipio, como taxis, buses y camperos.

Para la localización de este equipamiento, se contó con la participación de la empresa Coodetrans, una importante empresa de comunicación interregional, y dueña de la estación de servicio, con la que se acordó la ubicación de dicha

terminal en estos predios, desplazando la gasolinera en los predios de Villa Rosita en la entrada del Centro Poblado.

La realización de este proyecto contemplaría un estudio que permita la solución de tantas dificultades existentes y se integraría a un plan de equipamientos y espacio público.

## **6. SERVICIOS PÚBLICOS**

El funcionamiento de la ciudad, la calidad de vida de los habitantes y el desarrollo planificado de la misma, se garantiza con la cobertura y la buena prestación de los servicios públicos domiciliarios, ya que son las que permiten cumplir las necesidades básicas e involucran directamente el bienestar de la población.

### **6.1 Acueducto y Alcantarillado**

El servicio en la Cabecera Municipal prestado por Acuavalle es bueno con una cobertura del 100% (Mapas DU03 y DU04) y una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que se ha convertido en una Planta Piloto experimental por los procesos naturales y los bajos costos utilizados para el tratamiento de las aguas.

Si el acueducto tiene sus falencias, el alcantarillado no presenta óptimas condiciones (Mapa DU15), ya que no tiene un sistema conectado de redes que lleven a la PTAR.

Igualmente una parte del sistema se desaloja por el caño La Vaporosa, el cual parte está canalizado más no cubierto siendo foco de contaminación y enfermedades.

Parte de las redes pasan debajo de viviendas generando servidumbres y problemas para sus habitantes.

Costa Rica cuenta con un acueducto veredal que es insuficiente para la demanda de la población actual, es un sistema bastante frágil donde existen tres acueductos veredales; el principal abastece el 80% de la población y pertenece a la comunidad, lo administra la junta de acueducto y alcantarillado denominada ASOALCAN. Este acueducto no tiene planta de tratamiento por lo tanto el agua tiene pocas características de potabilidad; adicionalmente su bocatoma depende de una fuente intermitente y su caudal de abastecimiento presenta racionamiento en épocas de estiaje, situación que se complica por el mal uso del recurso y la falta de medidores del recurso. Adicionalmente la toma de agua se encuentra ubicada en lugar de alto riesgo, debido a que el terreno esta en continua movimiento.

El alcantarillado de Costa Rica, no presenta condiciones óptimas ya que sus líneas de evacuación no están vinculadas con los colectores de la PTAR.

Las evacuaciones de este sistema son por el caño La Vaporosa, el cual no tiene características de conducción ya que no esta canalizado ni cubierto, presentando condiciones para crear focos de contaminación y de enfermedades. Estas líneas de conducción están trazadas por debajo de las viviendas generando servidumbres y problemas para sus habitantes

## **6.2. Energía**

El casco urbano tiene una cobertura del 100% y el servicio es suministrado por la Empresa de Energía del Pacífico EPSA S.A E.S.P (Mapa DU05)

En Costa Rica la cobertura es del 90% faltando únicamente el Barrio la Cristalina por la prestación de este servicio.

Dentro de los planes de expansión, la EPSA tiene proyectadas obras complementarias y de mantenimiento que beneficien la calidad en el suministro de energía, sin proyectos específicos de gran envergadura para el municipio de Ginebra.

## **6.3. Gas**

El centro urbano de Ginebra cuenta con las redes instaladas en el año 2000-2001, en toda la cabecera, con una cobertura de 60% (Mapa DU06), que puede ampliarse con el fin de evitar expendios minoristas de gas dentro del perímetro urbano y garantizar una mayor seguridad en cuanto al manejo de las pipas.

Asimismo conviene la implementación de estas redes para Costa Rica que proporcione mayor seguridad y prestación de este servicio para el centro poblado.

## **6.4. Aseo**

El municipio realiza su disposición final de residuos sólidos en un relleno sanitario habilitado en el municipio de San Pedro cuya recolección y disposición final se realiza por la empresa Proactiva S.A, ya que el antiguo botadero se encuentra en proceso de clausura y corresponde al municipio decidir un nuevo terreno que se habilite para relleno sanitario.

Teniendo en cuenta la extensión del predio La Palma y que ya se encuentra afectado para este uso, se determina una extensión de lote junto al anterior para la adecuación de un futuro relleno sanitario previa licencia ambiental.

El aseo del espacio público para la cabecera municipal lo presta la misma empresa, sin embargo en Costa Rica no se ha podido organizar este servicio que permita mantener limpio el espacio urbano.

## **6.5. Escombrera**

La escombrera municipal ya ha llegado a su tope por lo que requiere de su cierre y rehabilitación paisajística. Asimismo se hace necesario la adecuación de un nuevo terreno para este servicio, que aunque no se producen en grandes cantidades, si son continuos por los niveles de construcción que se mantienen en el municipio.

En los lotes o sitios en los que se han depositado escombros, no podrán ser utilizados para desarrollos de viviendas o campamentos, y serán declarados como zona de protección cuyo uso será para recreación pasiva.

Para definir el manejo y disposición final de escombros se deberá cumplir con lo previsto en la Resolución 541/94 y la normatividad vigente. Como alternativa de solución se tiene hacer una selección en la fuente del material que sirva para el mejoramiento de las vías, la madera localizarla y usarla nuevamente



como fuente de combustible en hornos y la tierra de bahareque para mejoramiento de suelos.

La selección del sitio específico para la disposición final de los escombros se hará teniendo en cuenta los volúmenes producidos y características de los materiales y elementos, así como las distancias óptimas de acarreo. Las áreas para su localización serán prioritariamente aquellas cuyo paisaje se encuentre degradado, con la finalidad principal de que con la utilización de estos materiales se contribuya a su restauración paisajística. Los accesos tendrá en cuenta tener el mínimo impacto ambiental sobre la población. Además se debe realizar un control efectivo y educar a la comunidad para no convertir el sitio en un botadero de "basuras" no deseadas.

## **7. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

Ginebra, cuenta con un equipamiento colectivo de diferentes ordenes y coberturas, como el social, institucional y el económico (Mapa DU02). El equipamiento social, es el requerido para procurar la satisfacción de las necesidades básicas de la población como son la salud, educación y protección social, entre otros; el equipamiento institucional, es el requerido para la prestación de servicios relacionados con la administración y el gobierno como son justicia, control y seguridad entre otros; el equipamiento económico es el necesario para el desenvolvimiento de las actividades productivas y directas, lo mismo que las de soporte de la economía como son las de abastecimiento e intercambio.

Los equipamientos existentes en Costa Rica no alcanzan a cubrir las demandas de la población y algunos de ellos presentan deficiencias en su infraestructura y dotación (Mapa DU14).

Es así como se ve la necesidad de crear una estrategia que oriente el emplazamiento de nuevos equipamientos, de acuerdo a una demanda necesaria ya sea regional, municipal, comunal y/o urbana, según las pretensiones del modelo territorial y ubiquen al territorio en una plataforma más competitiva. (Tabla No 80)

Tabla No 80 Equipamientos Urbanos

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

"Todos somos Ginebra"

EJES DE LA UEF	GINEBRA	COSTA RICA
	Principal prestador de servicios; núcleo político administrativo, relaciones interregionales. Turismo Equipamientos Municipales (UEF Cabecera Municipal y municipio en gral)	Despensa agrícola y minera. Ecoturística Equipamientos Zonales (UEF Costa Rica)
EQUIPAMIENTO SOCIAL	Educativo Fortalecer la infraestructura educativa existente, para poder cubrir las futuras necesidades educativas, de acuerdo al crecimiento de la población.	Educativo Fortalecer la infraestructura educativa existente, para poder cubrir las futuras necesidades educativas, de acuerdo al crecimiento de la población. Implementar bibliotecas, laboratorios y material audiovisual para la investigación y el complemento estudiantil.
	Salud: Hospital nivel 1	Salud: Centro de Salud con médico, odontólogo y enfermeras permanentes que presten salud preventiva y curativa.
	Recreativo y Deportivo Infraestructuras principales municipales Coliseo, Estadio, Parque Recreacional Equipamientos zonales para zonas de esparcimiento. Juegos infantiles, zonas verdes y canchas múltiples por determinado numero de población según lo determine el plan parcial de equipamientos.	Recreativo y Deportivo Equipamientos zonales para zonas de esparcimiento. Juegos infantiles, zonas verdes y canchas múltiples por determinado numero de población según lo determine el plan parcial de equipamientos.
	Cultural Fortalecimiento de los equipamientos existentes. Infraestructura que soporte la afluencia y apoye el Festival Mono Núñez	Cultural Casa de la cultura Sala de Internet Adecuación de auditorios o salones múltiples
EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	Adecuación, mantenimiento, reparación y dotación de las infraestructuras y equipamientos existentes.	Adecuación, mantenimiento, reparación y dotación de las infraestructuras y equipamientos existentes.
EQUIPAMIENTO ECONÓMICO Este equipamiento es de suma importancia ya que permite el fortalecimiento del modelo territorial, facilitando la comercialización de los productos agrícolas del municipio a nivel urbano-rural, con proyección regional, así como la articulación territorial de la cabecera Municipal con La Floresta y Costa Rica.	Consolidar la Cabecera Municipal como el prestador de servicios y relaciones interregionales organizando la agroindustria y el turismo.	consolidar a Costa Rica como despensa agrícola, para lo que conviene rehabilitar y organizar las infraestructuras existentes como el centro de Acopio y la Galería.

## **8. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

El espacio público esta conformado por elementos constitutivos y complementarios de carácter público y privado, destinados por su naturaleza, uso o cobertura, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los limites de intereses individuales de los habitantes.

A diferencia de muchos municipios colombianos, la planificación conciente que se dio en la cabecera municipal permitió un equilibrio entre lo construido y el espacio público, por lo que no se presentan grandes déficit en este tema, viéndose afectado únicamente las ultimas urbanizaciones que alteraron las cesiones obligatorias por no encontrarse un estatuto urbano claramente definido.

Sin embargo al tratarse de una estructura tan amplia y que al final es la que soporta todas las relaciones de una comunidad, Ginebra adolece de espacios que vinculen diferentes actividades, sean más atractivos para la comunidad y soporten la cadena de especialización turística, cultural y agropecuaria como museos, concha acústica, tertuladeros, teatros, entre otros.

Al contrario de la cabecera Municipal, Costa Rica adolece de espacio público, tan sólo tiene un parque central el cual congrega muy poco por no encontrarse actividades que satisfagan a la población, caso contrario al sector de la galería donde se concentra la actividad comercial la cual se distribuye por toda la cra.5ª y obliga al peatón a competir con el vehículo. Igual síntoma se presenta en el resto del centro Poblado donde los juegos, la distracción y otros se vivencian en la calle por la carencia de zonas verdes y antejardines, así como la reducción de los andenes y las vías.

El área de espacio público efectivo mínimo por habitante será de 15 m<sup>2</sup>.

## **9. AREAS EXPUESTAS AMENAZAS Y RIESGOS**

Desde el punto de vista urbano, es muy común reconocer que el proceso de degradación ambiental se puede convertir en un detonante de procesos supuestamente naturales que afectan el hábitat de los asentamientos humanos, pero es importante tener en cuenta, que muchos de los desastres naturales son realmente de origen antrópico, o bien porque al degradar el medio ambiente se pueden estimular o incentivar amenazas de tipo natural o porque el aumento de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos incide de manera notoria en la ocurrencia de desastres que también, de manera desacertada, se califican de desastres naturales.

Las amenazas sísmicas aunque no se está exentas de ellas, en el transcurso de la historia, no se han presentado daños importantes que hayan afectado la infraestructura y la población del municipio.

### **9.1. Susceptibilidad a Inundaciones**

Corresponde a las dos principales acequias que cruzan el casco urbano, El Ávila y el Jordán, identificados en los sectores donde se construyeron puentes, los cuales cuentan con muy poca capacidad en el canal, por lo que se necesita

de un mantenimiento constante que evite el crecimiento de malezas y barro que impida la libre circulación de las aguas. Mapa DU11.

El corregimiento de Costa Rica es afectado por la quebrada Vanegas en el tramo de la bocatoma del acueducto y en un sitio conocido como la piscina. Como consecuencia de lo anterior, se consideran zonas de alto riesgo la quebrada Vanegas y una franja de 30 metros a lado y lado del mismo, en el tramo entre la bocatoma del acueducto de la población, y unos 500 metros aguas abajo del sitio conocido como la Piscina, especialmente en la margen derecha. Sin embargo, el sector topográficamente bajo y adyacente a la quebrada Vanegas de la población de Costa Rica esta expuesta a la avalancha de lodo y piedras de la quebrada, por lo que se evidencia la necesidad de obras de mitigación del problema (Mapa DU16)

## **9.2. Amenazas Antrópicas**

- Por incendios o explosiones: Las zonas vecinas a la estación de servicio de gasolina, la cual debe mantener las normas expedidas por el ministerio de minas y energía, al igual que se debe evitar sitios de congregación masiva en un margen de 100m a la redonda. establecidas en la normatividad legal vigente.
- Se deben prohibir y clausurar los expendios minoristas de gas dentro del centro poblado pues no cumplen las condiciones mínimas de seguridad.

Por Amenazas físicas: La Administración Municipal con el apoyo de la empresa prestadora del servicio de acueducto en Costa Rica realizara en el corto plazo un estudio que permita identificar la problemática que presenta el tanque de abastecimiento de agua y la susceptibilidad del terreno sobre un sector del barrio Alto Bonito y determinar las obras que en el se definan.

## **9.3. Amenazas por Avenidas Torrenciales**

Margen derecha de la quebrada Vanegas, en el centro poblado de Costa Rica, afectada por las avenidas torrenciales de las crecientes, comprometiendo además las obras de infraestructura vial y la pérdida parcial del dique de protección. Este sector está expuesto a avalanchas de lodo y piedras, por lo que se evidencia la necesidad de unas obras de mitigación del problema.

# **10. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

La vivienda es un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es condición fundamental para el desarrollo de la persona, la familia y la socialización, dinamiza las actividades productivas y es indicador del umbral espiritual de la cultura, factor de identidad, arraigo y desarrollo territorial. La vivienda es concebida como la unidad casa y entorno que contribuye a la consolidación de los tejidos barriales.

La vivienda de interés social, como lo dispone el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, está dirigida a garantizar las condiciones de acceso a vivienda digna de las familias de menores ingresos y mayor vulnerabilidad social, concreta el principio de la equidad, el valor de la solidaridad y comprende una responsabilidad pública o colectiva. Toda modalidad establecida por el

gobierno nacional en el Plan Nacional de Desarrollo, en cuanto tipo y precio máximo de las soluciones, cumplirá con los estándares de calidad habitacional regulados para el municipio.

La Administración Municipal verificará el precio de venta de las unidades de vivienda de interés social resultantes o el precio del respectivo lote en aquellos casos de que se hayan beneficiado de las normas o incentivos nacionales y municipales sobre la materia.

### **Participación de la vivienda de interés social**

La vivienda de interés social se constituye en prioridad para el logro de la integración espacial y social, y tendrá un porcentaje de participación en cada una de las zonas de tratamiento urbanístico, acorde con las condiciones particulares de cada una y su factibilidad. Dicho porcentaje se establecerá en las fichas normativas adoptadas por Acuerdo.

Teniendo en cuenta que la construcción en el municipio se centra en los estratos I y II, el crecimiento se centra hacia la Vivienda de Interés Social, con un déficit actual de 742 nuevas viviendas, que se hace necesarios implementar en zonas de expansión a corto, mediano y largo plazo, pues de los diversos lotes sin construir existentes, tienen propietario y un mayor predominio de otros estratos.

#### **10.1. Directrices**

- Los programas de VIS nueva que se desarrollen deberán ofrecer condiciones mínimas de habitabilidad para un hogar: lote mínimo 60m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 5 metros lineales.
- El Plan reconoce los siguientes sistemas de urbanización: lotes con servicios, urbanización por etapas con la unidad básica de vivienda o la vivienda completa.
- Los proyectos de VIS nueva deben incluir en el diseño urbanístico, adecuadas vías de acceso, servicios públicos domiciliarios con tecnología en concordancia con la provisión de espacio público y áreas necesarias para equipamientos.
- Los programas de VIS se desarrollarán conforme las tarifas establecidas por el Gobierno Nacional, teniendo en cuenta entre otros aspectos: características del déficit habitacional, posibilidades de acceso al crédito, condiciones de oferta, monto de recursos de crédito disponible por parte del sector financiero, la suma de fondos del Estado y/o del Municipio destinado a programas de vivienda.
- El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.
- Los programas de mejoramiento integral de vivienda que desarrolle el Municipio, estarán dirigidos a que se logre beneficiar a la población de bajos ingresos de los estratos 1 y 2 y habitantes de los asentamientos subnormales. Se fundamentarán en los siguientes principios: Participación

de la comunidad, Cooperación entre entidades, Estándares adecuados y Subsidios.

## **10.2. Parámetros**

- Terrenos Restringidos: Suelo Urbano de Protección.
- Las áreas catalogadas como de riesgo no mitigable (serán constituyentes del suelo de protección) que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán manejadas por el Municipio de forma tal que se evite una nueva ocupación.
- Se puede declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos al desarrollo de proyectos de VIS, decretar la expropiación y demás motivos determinados en leyes vigentes, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales, diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9 de 1989.
- Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en el suelo urbano, para desarrollar programas de VIS, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento.
- Para efectos de expropiación por motivos de equidad, que trata el artículo 53 de la Ley 9 de 1989, se presumirá el aprovechamiento por necesidad de vivienda, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2, iniciándose el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y sus siguientes en la Ley 388 de 1.997 y se entenderá en consecuencia que no habrá lugar a indemnización alguna.
- Las zonas o áreas destinadas para el desarrollo de programas de VIS deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.
- Para el desarrollo de los programas de VIS y de mejoramiento integral, el Municipio podrá hacer uso e implementar la adopción en términos de la Ley 9 de 1.989, Ley 388 de 1.997 y normas reglamentarias, de los siguientes instrumentos de gestión del suelo:
  - Proyectos de integración inmobiliaria.
  - Sistema de reajuste de tierras.
  - Sistemas de cooperación entre partícipes.
  - Enajenación voluntaria.
  - Expropiación por vía administrativa.
  - Expropiación por vía judicial.
- Teniendo en cuenta el alto déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, es necesario realizar acciones durante la vigencia del E.O.T del municipio, que mejoren las condiciones de habitabilidad de sus pobladores.

## **11. LOS USOS DEL SUELO URBANO**

Atendiendo a los cambios de la base económica local y los procesos de transformación y deterioro de los sitios, la reglamentación sobre usos del suelo y la localización de actividades se orienta a controlar procesos de degradación y conflictos funcionales para consolidar las cadenas productivas de manera que se garantice condiciones de habitabilidad, calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial, integración con otras actividades urbanas y un aprovechamiento óptimo del territorio.

### **11.1. Zonificación de Actividades Urbanas**

La clasificación de las actividades urbanas se ha determinado según los usos que se han ido desarrollando, que permiten identificar zonas homogéneas, en función de la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, buscando el desarrollo de usos relacionados con la plataforma de competitividad, respaldada por los componentes construidos del sistema estructurante de espacio público (Mapa PU05).

De acuerdo con los anteriores criterios se establecen tres categorías de uso en el territorio urbano (Mapa PU06 y PU07) en primer lugar los corredores los cuales presentan diferentes mezclas de usos con una alta concentración de comercio. En segundo lugar el área múltiple, y en tercer lugar las áreas predominantemente residenciales. La localización de estas áreas y corredores con sus correspondientes grupos de usos al interior, se delimitan en el plano anexo de “Usos Generales del Suelo”.

#### **11.2.1. Actividad Residencial**

En estas Áreas se buscará promover la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con la vivienda, protegiendo este uso como principal. Con este fin quedan expresamente prohibidas en estas áreas, todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral. Se distinguen tres grupos, a saber Mapa PU05.

##### **11.2.1.1. Residencial Tipo**

Hacen parte de este grupo aquellas áreas que corresponden al trazado urbano original y/o se fueron dando por procesos de desarrollo o invasión que conservan áreas entre los 80 y 300m<sup>2</sup> Mapa PU05.

##### **11.2.1.2. Conjuntos Cerrados**

Son aquellas zonas residenciales que rompen la trama urbana y el tejido social por estar encerradas.

En Ginebra existen únicamente dos conjuntos con esta categoría Villas de Ginebra y La Mansión, no se permitirán que en el desarrollo futuro se sigan integrando este tipo de vivienda pues afecta las relaciones sociales para un municipio con tan poca población.

### **11.2.1.3. Vivienda de Interés Social VIS**

Corresponde a aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adjudicación inferior o igual a ciento veinte salarios mínimos legales mensuales, o lo establecido por el Gobierno Nacional. Este aspecto se tratará detalladamente más adelante.

#### **11.2.1. Actividad Múltiple**

Corresponde a la zona central principal, que por su localización y mezcla de usos urbanos, se constituye en el sector principal de las actividades urbanas. (manzanas No.028,029,030,046,047,048,055,056 y 057 en la cabecera Municipal y 037,014,013,020,019,018,017,028,027, 026 para Costa Rica según IGAC) (Ver Mapa PU05 Y 06).

#### **11.2.2. Actividad Corredores comerciales**

Son aquellas que por su función dentro de la estructura urbana presenta mezclas de usos residenciales, comerciales, de servicios y/o industria. (manzanas No. 031, 037, 036, 035, 034, 033, 032 y 025, 026, 024, 023, 022, 021, 020, 019, 018, frente a la carrera 2 y la 039, 040, 041, 042, 043, 044 frente a la carrera 3 y 049, 03, y parte de la manzana 050 que dan frente a la carrera 4 y 014,015 y 016 frente a la carrera 1N de la cabecera Municipal y 01, 044, 05, 09, 010, 012, 04, 02, 031, 035 para Costa Rica según IGAC)

### **11.2. Tipologías de Uso**

Cada una de las actividades básicas se clasifican por tipologías de acuerdo a su afinidad, para efectos de reglamentar sus patrones de ocupación y localización. Se tienen así cuatro tipologías: Residencial, Comercial, de Servicios e Industrial.

#### **11.2.1. Residencial (R)**

Todo terreno que de acuerdo con el concepto general de urbanización se adecúe específicamente para el uso principal de la vivienda, constituye un desarrollo urbanístico residencial; éstos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales.

El desarrollo de las urbanizaciones en el municipio se pueden realizar por medio de loteos o con la entrega de la unidad de vivienda, para lo cual en ambos casos el urbanizador deberá entregar las redes de servicios públicos, las cesiones urbanísticas y las vías pavimentadas. Las viviendas pueden ser unifamiliares o bifamiliares.

#### **11.2.2. Comercial (C)**

Entiéndese por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal. Su clasificación depende del impacto que dichas actividades generen sobre el espacio público o sobre el uso residencial. Comprende las siguientes categorías:

Grupo 1: Comercio minorista diario y de uso frecuente. Son aquellos establecimientos de uso compatible y complementario del uso residencial, de



bajo impacto ambiental y urbanístico sobre el espacio público, de los que hace uso la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y otras de uso frecuente, su cobertura esta entre vecindario y sector o barrio. Comprende entre otros:

- Alimentos al detal para consumo diario (Viveres, frutas, legumbres, verduras, carnes, productos lácteos, salsamentarias y demás productos procesados).
- Artículos para el aseo del hogar.
- Cigarrerías y estanquillos sin consumo directo en el establecimiento.
- Venta de chance y loterías.
- Farmacias, cosméticos y productos para el aseo personal, misceláneas y boutiques.
- Librerías y papelerías, distribución de revistas y periódicos al detal.
- Ferretería menor.
- Peluquerías, lavanderías y tintorerías.
- Fuentes de soda.
- Servicios profesionales.
- Floristerías y similares.
- Ópticas y laboratorios fotográficos.
- Reparación de prendas de vestir, ropa y calzado.

Grupo 2 (G2): Establecimientos compatibles con el uso residencial, pero que por su propia actividad generan congestionamientos de vías, requieren de locales más especializados, pero no producen ningún tipo de contaminación. Corresponden a este grupo:

- Almacenes de ropa.
- Textiles al detal.
- Artículos para el hogar (muebles, electrodomésticos, etc).
- Artículos de cuero (calzado, bolsos, etc).
- Agencias de viajes.
- Almacenes de discos.
- Joyerías y relojerías.
- Equipo instrumental científico, aparatos fotográficos.
- Repuestos eléctricos y electrónicos.
- Artículos de ferretería mediana.
- Venta de licores.
- Funerarias y salas de velación.

- Reparación y Mantenimiento de electrodomésticos.
- Restaurantes y cafeterías.
- Cines, bolos, juegos de mesa.
- Baños sauna y turcos, gimnasios.
- Academias de enseñanza.
- Parqueaderos: Provisionales y permanentes.

Grupo 3 (G3): Los que por su magnitud requieren locales especializados, bodegas, áreas de estacionamiento para usuarios y carga. Corresponden a este grupo las siguientes actividades:

- Venta y exhibición de Vehículos y maquinaria.
- Venta y Exhibición de muebles
- Alimentos al por mayor, graneros.
- Supermercados.
- Centros y pasajes comerciales.
- Tabernas, grilles y discotecas.
- Billares
- Famas
- Estaderos

Grupo 4 (G4): Aquellos que contaminan el ambiente, con ruidos, polvos, olores, etc., y requieren controles especiales por los riesgos que ocasionan. Dentro de estos se encuentran las siguientes actividades.

- Estaciones de Servicio.
- Materiales de Construcción.
- Venta de Insumos industriales.
- Venta de Productos agroquímicos.
- Bares y Cantinas
- Servitecas.
- Talleres de vehículos.
- Taller de Ornamentación
- Bodegas.

### **11.2.3. Actividad Industrial (AI):**

Los destinados a producción, transformación y reconstrucción de bienes y productos. No se consideran para el área urbana municipal, industria de tipo extractivo, y del tipo transformador (de darse en un futuro esta industria se ubicará en la zona rural, previos estudios técnicos), se considera para el área urbana la industria liviana. En esta categoría se clasifican:

Grupo 1 (G1): Industria doméstica, complementaria con la vivienda, no requiere locales especializados, no ocasionan molestias al uso residencial ni contaminación, ni emplea más de 3 trabajadores. Involucra las siguientes actividades:

- Alimentos.
- Artesanías.
- Confecciones de textiles y cuero.

Grupo 2 (G2): Industria liviana: No produce efectos tóxicos o contaminantes, pero requieren control de ruidos, vibraciones y desechos como humo, aguas residuales, basuras; requiere de espacio de almacenamiento, áreas de carga y descargue, con un número de empleados mayor de 3 ó que requiere servicio de infraestructura diferentes a lo que ofrece el sector. Dentro de esta categoría tenemos:

- Carpinterías,
- Talleres, industrias metálicas y de ornamentación, cerrajerías.
- Talabarterías.
- Fábricas mayores de alimentos, textiles, calzado y otras
- Imprentas y litografías.
- Instrumentos musicales.
- Envasado y conservación de frutas y verduras.
- Velas y veladoras

#### **11.2.4. De servicios**

Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en servicios mercantiles y servicios a la comunidad o institucionales.

- **Servicios mercantiles:** Son las actividades de apoyo para la realización de actividades laborales, cotidianas o de esparcimiento de la población, así como las de reparación de maquinaria o equipos, la intermediación financiera, el transporte y las comunicaciones, los servicios profesionales y personales y similares.
- **Servicios a la comunidad o institucionales:** Son las actividades orientadas a lograr el bienestar de la comunidad para el desarrollo humano, la asistencia, la seguridad y la protección social y para la provisión de los servicios básicos de infraestructura, abastecimiento y sanidad.

Se clasifican en tres grupos:

Grupo 1: Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. Está conformado por las siguientes actividades:

- Asistenciales: Salacunas, guarderías, jardín infantil, puestos de salud y ancianatos.
- Culturales: salones comunales, bibliotecas y teatros.
- Educativos: Todo tipo de establecimiento educativo.
- Religioso: Capillas y templos.

Grupo 2 (G2): Establecimientos cuya actividad produce impacto en el tráfico. Está conformado por las siguientes actividades:

- Instalaciones de Administración Pública.
- Clínicas y Hospitales.
- Turísticos: Hoteles, apartahoteles y residencias.
- Bancarios: Bancos y corporaciones de ahorro.
- Parqueaderos: Provisionales y permanentes.
- Establecimientos para la recreación y deporte: estadio, coliseo, polideportivos, parques infantiles y recreacionales, plaza de toros, cines.

Grupo 3 (G3): Establecimientos considerados especiales por formar parte del equipamiento colectivo, produciendo impacto en el tráfico. Está conformado por las siguientes actividades: plaza de mercado, centrales de abasto, matadero, plaza de ferias, terminales de transporte, cementerios, basureros, escombreras, cárceles, estaciones de bomberos e instalaciones militares y similares.

### **11.3. Categorización de los Usos**

Acorde con el uso principal, se definen las actividades específicas que se pueden permitir o que se deben limitar o prohibir, procurando la protección y consolidación del uso principal. Mapa PU05, Tabla No 14.

#### **11.3.1. Uso permitido**

Es el uso deseable que debe ser estimulado; se compatibiliza con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

#### **11.3.2. Uso limitado**

Es aquel que no se opone al uso permitido; favorece el cumplimiento de objetivos relacionados con la conservación de recursos naturales, ameritan restricciones en las pautas de manejo y concuerdan con la potencialidad, productividad, protección del suelo y demás recursos naturales conexos. Requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan concepto previo de la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **11.3.3. Uso prohibido**

Es aquel incompatible con el uso permitido de una zona; no concuerda con los propósitos de preservación ambiental o de planificación, por consiguiente tiene asociados graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán aceptar como "Usos Establecidos", siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.

Tabla No 81. Clasificación Usos del Suelo Urbano

ZONIFICACIÓN	USOS PERMITIDOS	USOS LIMITADOS	USOS PROHIBIDOS
ACTIVIDAD residencial	comercial g1; g2 Industrial g1 servicios g1	comercial g3 industrial g2 servicios g2	industria mayor (Extractiva y manufacturera) comercial g4
ACTIVIDAD múltiple	comercial g1; g2; g3 Industrial g1 servicios g1; g2; g3	comercial g4 y g1 (ppal uso residencial) industrial g2	industria mayor (Extractiva y manufacturera) comercial g4
ACTIVIDAD corredores comerciales	comercial g1; g2; g3; g4 Industrial g1; g2 Servicios g1; g2; g3	-----	industria mayor (Extractiva y manufacturera) comercial g4

Los usos o actividades ya establecidos que sean clasificados como usos restringidos o prohibidos, que se encuentren en funcionamiento, se podrán aceptar como "Usos Establecidos", siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento.

## 12. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

El modelo de ordenamiento plantea la definición de TRATAMIENTOS, como mecanismos reguladores del desarrollo municipal, para definir o adecuar sus actividades, en usos e intensidad, de acuerdo con la estructura deseada o propuesta.

Con el objeto de definir el tratamiento que se aplica a las diferentes zonas del área urbana, el Esquema de Ordenamiento parte de la premisa de que las propuestas para los distintos sectores deben definirse a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos. Asume que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir cuál es su potencial de crecimiento o evolución a futuro y cuáles son las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico. El Plan se formula entonces a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas a sus interior y claramente diferenciadas entre sí.

Para esta finalidad se entiende por "zona homogénea" un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características

naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

Se definen para la zona urbana los siguientes tratamientos (Mapa PU07 y PU08).

### **12.1. Tratamiento de Conservación (C)**

Es el orientado a valorar, conservar y recuperar los elementos significativos o altamente representativos de aquellas zonas donde haya presencia de patrimonio histórico, arquitectónico o cultural, procurando la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales o paisajísticas. Para ello se establecen limitaciones diversas a la transformación de la estructura física, de espacios naturales y espacios públicos de edificaciones singulares y de conjuntos construidos y sectores de interés patrimonial en el municipio.

Se divide en dos categorías

- Conservación urbanística: Se dirige a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanos relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística.
- Conservación puntual: Categoría referida a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por poseer elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas menores. Se localizan en cualquier sector de la ciudad, independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo.

### **12.2. Tratamiento de Consolidación (CN)**

Se aplica a sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, a partir de unas directrices generales definidas para cada uno.

Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan y a corregir el déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, infraestructura y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población.

Las nuevas dotaciones se obtendrán mediante la aplicación de normas sobre obligaciones urbanísticas o constructivas. Sin embargo, en aquellas zonas homogéneas habitadas por la población de menores ingresos, será la Administración Municipal la que promueva y apoye la realización de estas dotaciones.

De acuerdo con las condiciones de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en:

### **12.2.1. Nivel 1 (CN1). Ordenación y mantenimiento**

El objetivo de este tratamiento es el de cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo. Se aplica en aquellos sectores dotados de espacio público, infraestructura y equipamientos suficientes y de buena calidad, en los cuales la generación de las nuevas dotaciones que se requieran por el proceso de redensificación tales como espacios públicos u otras infraestructuras, se logrará principalmente mediante mecanismos de cesiones individuales. Se aplica en la mayor parte del suelo urbano de la cabecera municipal que conserva el trazado original.

### **12.2.2. Nivel 2 (CN2). Cualificación y dotación**

Se aplica en los sectores donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes e inadecuados con relación al volumen de la población o al funcionamiento adecuado de las actividades. Con este tratamiento se pretende suplir esta deficiencia con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes, además de cubrir los nuevos requerimientos que se generarán en su desarrollo a futuro.

Se clasifican dentro de estos tratamientos los barrios San José, El Alcázar, La Promesa y Altos de Ginebra en la cabecera Municipal y el Barrio el Rodeo a partir de la cra 6 en Costa Rica.

### **12.3. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI)**

Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, los alrededores del centro de ciudad, y en zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de consolidación y recuperación.

La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda. Ello implica estrategias de coordinación intersectorial.

Este tratamiento se aplicará en aquellos asentamientos humanos que presenten algunas de las siguientes características:

- Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.
- Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.
- Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.
- Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
- Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.
- Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.

- Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.
- Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
- Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad.

Se identifican los barrios San Pedro en la cabecera y La Cristalina, Alto Bonito y Pueblo Nuevo en Costa Rica.

#### **12.4. Tratamiento de Renovación (R)**

Es aplicado a sectores que presenten conflicto de uso, donde es necesario introducir procesos para detener o disminuir el deterioro físico o ambiental.

De esta manera, se busca que aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura y accesibilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales. Este se aplica en las manzanas de influencia de la cra 5 y la galería y Parque principal del centro poblado de Costa Rica.

#### **12.5. Tratamiento de Desarrollo (D)**

Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas que no están incorporadas al desarrollo urbano pero presentan condiciones para ello en el horizonte del Plan. En este sentido se refiere al suelo clasificado como de expansión urbana. Igualmente, este tipo de tratamiento se aplica a predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano, y por lo tanto con posibilidades de dotación de infraestructura, pero que no han sido urbanizados o construidos. A partir de las particularidades de cada una de las zonas de desarrollo se establece la siguiente diferencia en el tratamiento: (ver Mapa PU07)

##### **12.5.1. Desarrollo en suelo urbano**

El objetivo principal del tratamiento en este caso será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

Será requisito para el desarrollo de los predios localizados en estas zonas la elaboración previa y aprobación del correspondiente plan parcial. Hacen parte de este en la cabecera municipal, la segunda etapa de la urbanización San José, la urbanización el Molino, predio al sur del barrio el Alcazar y al oriente del barrio San Pedro y Cornelio Reyes y Chiminangos en Costa Rica



**12.5.2. Desarrollo en suelo de expansión urbana**

Se refiere a los predios localizados en suelo de expansión que a diferencia de aquellos con este tratamiento localizados en suelo urbano, no cuentan con infraestructura de servicios ni accesibilidad. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva. Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta. Debido a que estas zonas se encuentran actualmente desvinculadas del suelo urbano, el plan parcial establecerá los correspondientes instrumentos normativos, de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos.

Las áreas de expansión de la cabecera municipal se localizan al sur de la ciudad en los sectores de La Mansión y después del barrio San Pedro, en una extensión de 10.91 ha, determinadas por la densidad poblacional actual teniendo en cuenta que el área urbana es de 89.33 ha. Y el crecimiento poblacional estimado, de la siguiente manera:(ver Mapa PU07)

Tabla No 82 Determinación área expansión cabecera Municipal

AÑO	POBLACIÓN	CRECIMIENTO POBLACIONAL	DENSIDAD POBLACIONAL	ACUMULADO AREA DE EXPANSIÓN
2002	5440	-----	5440/89.33= <b>60.9</b>	-----
2003	5532	52	0.85	
2004	5594	62	1.02	1.87
2005	5654	60	0.99	2.86
2006	5732	78	1.28	4.14
2007	5807	75	1.23	5.37
2008	5881	74	1.22	6.59
2009	5951	70	1.15	7.74
2010	6018	67	1.1	8.84
2011	6078	60	0.99	9.83
2012	6144	66	1.08	<b>10.91</b>

Las zonas de expansión del centro urbano de Costa Rica se ubican al noroccidente en los predios de Santa Bárbara y al oriente en la salida a Puente Rojo, correspondientes a 10.85 Ha, tomando como parámetro la densidad de la cabecera Municipal teniendo en cuenta que Costa Rica presenta niveles altos de hacinamiento y las áreas de espacio público por habitante, debajo de los niveles determinados por la Ley. Adicionalmente, se ha determinado la

misma normatividad para las zonas de expansión de la cabecera Municipal (Mapa PU09)

Tabla No 83 Determinación área expansión centro poblado Costa Rica

AÑO	POBLACIÓN	CRECIMIENTO POBLACIONAL	DENSIDAD POBLACIONAL	ACUMULADO ÁREA DE EXPANSIÓN
2002	4276*	-----	<b>60.9</b>	-----
2003	4335	59	0.96	0.96
2004	4394	59	0.96	1.52
2005	4454	60	0.98	2.9
2006	4507	63	1.03	3.93
2007	4566	59	0.96	4.89
2008	4629	63	1.03	5.92
2009	4696	67	1.1	7.02
2010	4768	72	1.18	8.2
2011	4827	100	1.6	9.8
2012	4891	64	1.05	<b>10.85</b>

\*Densidad =  $4.276/29.81=143.4$

### 13. PLANES PARCIALES

Los Planes parciales son los instrumentos de planificación mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento que actúan en áreas determinadas del suelo urbano o de expansión que requieren de una intervención estratégica y una intervención integral.

El Plan Parcial combina elementos propios del proceso de planificación territorial con el diseño de las estrategias de gestión que harán viable el proyecto.

Están determinados para áreas del suelo urbano y de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Los planes parciales pueden ser formulados por las autoridades locales o propuesto por los particulares, de acuerdo con el interés público y las

dinámicas inmobiliarias o del mercado. Son de obligatorio cumplimiento y su vigencia será la que se determine de acuerdo con las normas legales vigentes.

En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial ni las normas estructurales de los mismos.

### **13.1. Caracterización de los Planes Parciales**

Los planes parciales para el municipio de Ginebra, se enmarcarán en función de las zonas de tratamiento identificadas (conservación, renovación, mejoramiento integral, consolidación, desarrollo y expansión urbana.) cuyos criterios para la identificación y el procedimiento para su aprobación, la definición y delimitación de las unidades de actuación urbanística al igual que los macroproyectos urbanos se hará conforme al Decreto 1507/98, reglamentario de la Ley 388/97. (Mapa PU09)

### **13.2. Procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales**

La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento.

Todos los proyectos de planes parciales que sean presentados para su estudio y aprobación por parte de la administración municipal deberán desarrollar los siguientes contenidos:

#### **1. Un Documento técnico que contenga:**

- Justificación en el marco del Esquema de Ordenamiento Territorial de Ginebra.
- Delimitación del Área de Planeamiento
- Diagnóstico del área de planeamiento y de sus áreas de influencia.
- La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, así como la definición de las políticas y directrices, que definan la vocación del sector objeto del plan.
- Definición de la estrategia territorial que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.
- La definición de la estructura del sistema del espacio público, las zonas verdes, las vías primarias y secundarias, las redes de servicio público domiciliario, la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, complementarias al contenido estructural del plan.
- Estructura de espacio privados y formas de ocupación. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar la asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de las edificaciones y delimitación predial y paramentación, las

formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad de parqueos y estacionamientos.

- Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, la captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento entre otros.
- Los programas y proyectos urbanísticos que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas.
- El plan de etapas que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, entre otros.
- La simulación urbanística financiera.

2. Un proyecto de Decreto que contiene las normas complementarias y adopta el plan parcial.

### **13.3. Unidades de Actuación Urbanística**

La unidad de actuación urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los planes parciales serán el instrumento único a través del cual se definirán unidades de actuación urbanísticas, como mecanismo que permite el reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de la operación en su conjunto y el logro de los objetivos del plan parcial y por ende del presente Esquema de ordenamiento Territorial.

Un plan parcial podrá definir el número de unidades de actuación urbanística que sean necesarias para el logro de sus objetivos, pudiendo también no existir ninguna, si por intermedio de cooperación entre partícipes u otros instrumentos, se logra el reparto de cargas y beneficios y el logro de los objetivos de desarrollo propuestos.

### **13.4. Identificación de los planes parciales.**

Se determinan áreas en el municipio de Ginebra que requieren desarrollarse a través de Planes Parciales (Mapa PU09).

-

- Desarrollo Urbanización El Molino: Plan parcial para el desarrollo de este sector que permita además la adecuación de la entrada del Municipio.
- Espacio Público y Equipamientos: Plan parcial que determine la adecuada localización, distribución y dotación de los espacios públicos como áreas de esparcimiento, zonas verdes y otros; además de equipamientos aprovechando las diferentes áreas cedidas por los urbanizadores antes de la adopción de este esquema o aquellas que se consideren necesarias para la creación de una red articulada y útil para la comunidad en general. Así mismo, incluye diseño e implementación de mobiliario y señalización.
- Áreas de expansión: Toda área de expansión deberá contemplar Planes Parciales que permitan la adecuada vinculación de los nuevos desarrollos al territorio urbano.

Estos planes parciales de desarrollo son tendientes a experimentar la figura de las “unidades de actuación urbanística” para generar desarrollos de vivienda de calidad en zonas de expansión, con suficiente dotación de espacio público, actividades económicas complementarias y equipamientos. Sus prioridades dependen de la concreción de los actores interesados y su voluntad de asociación para estos propósitos.

- Mejoramiento Integral Barrio San Pedro: Dirigido al mejoramiento y la integración espacial y social del barrio y la recuperación ambiental y paisajística. Incluirá componentes de reordenamiento, mejoramiento y dotación de espacio público y equipamientos, saneamiento básico, mejoramiento de vivienda.

### 13.6. Planes parciales para Costa Rica

- Renovación urbana Costa Rica: Plan parcial, tendiente a generar una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental de este eje central del centro poblado (Mapa PU10).
- Mejoramiento Integral Barrio La Cristalina: Dirigido al mejoramiento y la integración espacial y social del barrio y la recuperación ambiental y paisajística. Incluirá componentes de reordenamiento, mejoramiento y dotación de espacio público y equipamientos, saneamiento básico, mejoramiento y legalización de vivienda y otras actividades complementarias de seguridad social, paz y convivencia.
- Áreas de expansión: Toda área de expansión deberá contemplar Planes Parciales que permitan la adecuada vinculación de los nuevos desarrollos al territorio urbano. Estos planes parciales de desarrollo son tendientes a experimentar la figura de las “unidades de actuación urbanística” para generar desarrollos de vivienda de calidad en zonas de expansión, con suficiente dotación de espacio público, actividades económicas complementarias y equipamientos. Sus prioridades dependen de la concreción de los actores interesados y su voluntad de asociación para estos propósitos.
- Equipamientos y espacio público: Plan que permita la implementación y dotación de espacio público y equipamientos bastante deficientes en este

centro poblado con un estudio claro y una adecuada localización y distribución que permita mejorar las condiciones sociales y económicas y articule a Costa Rica dentro del modelo territorial.

## **14. PLUSVALÍA**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

La tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada será del treinta (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

Hechos generadores: Son hechos generadores de la participación en plusvalía los siguientes:

- La incorporación del suelo rural a expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificaciones, bien sea elevando el índice de ocupación, de construcción a ambos a la vez.

Las demás normas sobre plusvalía se regirán según el capítulo IX de la ley 388/97, la cual lo reglamenta.

### **14.1. Destinación de los recursos de la plusvalía**

El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios se destinará prioritariamente a los siguientes fines, sin embargo cada plan parcial que determine plusvalía podrá determinar su prioridad.

- Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, se servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques, y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

- Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.
- Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
- Financiamiento de infraestructura vial y equipamientos municipales.

Estos recaudos no se podrán utilizar para propósitos diferentes a la inversión urbana.

## **15. ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL COMPONENTE URBANO**

Las estrategias y programas para el componente urbano se deben ejecutar en el corto, mediano y largo plazo de acuerdo a las prioridades presentadas que ayuden a fortalecer el modelo territorial propuesto.

### **15.1. Estrategias y Programas para la Protección, Conservación y Mejoramiento de los Sistemas Estructurales Urbanos**

El componente urbano del municipio de Ginebra describe las siguientes estrategias con sus correspondientes programas a corto plazo los cuales regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal o un período mayor si ello requiere para que coincida con un nuevo período de la administración en virtud de los alcances de las actuaciones contempladas. El mediano plazo se entenderá una vigencia mínima de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales.

#### **Estrategia uno corto plazo**

Generando acciones que permitan mitigar los diferentes focos de contaminación existentes y que se vayan creando en los centros urbanos.

Implementando nuevas áreas en los suelos de expansión que equilibren la demanda de espacio público y equipamientos.

Integrando las zonas de expansión al sistema estructurante original del trazado urbano de Ginebra.

#### **Programas**

- Programa de educación sobre el manejo de los residuos sólidos y el reciclaje: Es necesario, que el municipio implemente un proyecto educativo que promueva el tratamiento de estos residuos en la fuente, separando los residuos orgánicos de materiales que se puedan reciclar como el vidrio, el plástico, el papel y el metal, con el fin de disminuir la cantidad de basura para garantizar una mayor duración al relleno sanitario y un mejor tratamiento de estos residuos. Además, la creación de microempresas que cumplan la función de selección y distribución de este material reciclado.
- Programa de Saneamiento básico para la mitigación de la contaminación del aire por ruido y olores
- Programa de señalización turística.

- Programa de adecuación y puesta en funcionamiento de la guía turística.

### **Estrategia dos corto plazo**

Localizando y reubicando equipamientos en zonas aptas para el desarrollo de las actividades y compatibles con el medio que los rodea.

#### **Programas**

- Programa de Reubicación Escuela San Pedro.
- Construcción y dotación casa de la cultura de Costa Rica

### **Estrategia uno corto y mediano plazo**

Integrando efectivamente al desarrollo urbanístico los elementos ambientales, mejorando su aporte a la calidad ambiental del espacio público y del paisaje urbano.

#### **Programas**

- Clausura y adecuación de la escombrera municipal y el relleno sanitario: El municipio, deberá realizar un proyecto en el corto plazo, que desarrolle un sistema adecuado para el manejo de residuos sólidos, el cual deberá tener en cuenta la mejor solución, que garantice la protección de los acuíferos existentes, el control de olores y la posibilidad de un parque forestal a futuro.
- Programa para el aislamiento y recuperación de riberas de los cauces: Adecuar las márgenes de protección de las quebradas Vanegas, La Vaporosa y la acequia El Ávila y El Jordán como parques lineales a mediano plazo integrados a un plan de Espacio Público.
- Programa de educación en el manejo del recurso hídrico.
- Generación, adecuación y reforestación de parques y zonas verdes a corto plazo.
- Respetar las zonas de protección de las fuentes hídricas, las que deberán adecuarse como zonas de recreación pasiva.
- Implementar vivero municipal urbano

### **Estrategia Espacio Público y Servicios Públicos**

- Implementando nuevas áreas en los suelos de expansión que equilibren la demanda de espacio público y equipamientos.
- Estimulando los desarrollos urbanísticos abiertos y la integración de sus cesiones al sistema general de espacio público de la ciudad.
- Orientando el desarrollo de los centros poblados a partir del espacio público como esencia de la vida en comunidad y componente central de su sistema estructurante.
- Revalorando el sistema estructurante original de Ginebra, integrándolo a las zonas de expansión con carácter organizador similar



- Realizando un plan parcial especial que organice y supla el déficit y articule los equipamientos y el espacio público con el modelo territorial.

#### **Programas Corto Plazo**

- Plan Vial Municipal: Implementar un plan vial municipal que permita una mayor eficiencia y seguridad para el transporte urbano, se articule con los equipamientos, mejore las condiciones locales, contemple la señalización de vías, zonas de parqueo y la nomenclatura.
- Programa pavimentación urbana: Deberán considerarse como prioritarias las obras de pavimentación, siempre y cuando la infraestructura de servicios públicos esté satisfecha.
- Plan vial Municipal.
- Plan Integral de Residuos sólidos, hospitalarios y lodos
- El Municipio realizará en forma inmediata la clausura del sitio utilizado como escombrera y el lote de disposición final de residuos sólidos La Palma (Mapa PR12).
- Respetar las zonas de protección de las fuentes hídricas, las que deberán adecuarse como parques lineales Mapa PU06.

#### **Programas a Mediano Plazo**

- Plan Parcial de espacio público y equipamientos Costa Rica
- Plan Parcial de espacio público y equipamientos Cabecera Municipal.
- Construcción de la terminal de transporte
- Construcción doble calzada cruce la Medina entrada a la Cabecera Municipal y prolongación carrera 3.

#### **Programas corto Plazo Servicios Públicos**

- Acueducto y alcantarillado Costa Rica: Realizar un plan maestro de acueducto y alcantarillado que incorpore desde la fuente, toma, distribución, razonamiento, uso, medición, y manejo de las aguas residuales.
- Programa de protección y conservación de fuentes de abastecimiento de agua.
- Programa de extensión de redes: Extender redes a las áreas sometidas a los suelos de expansión según las etapas de desarrollo.
- Implementar el plan maestro de acueducto y alcantarillado

#### **Programas mediano Plazo Servicios Públicos**

- Terminar la red de alcantarillado para el corregimiento de La Floresta o PTAR Ginebra
- Construcción PTAR y PTAP e implementación del sistema de acueducto y alcantarillado para Costa Rica (Mapa PU04)
- Implementar el Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado para la cabecera Municipal.

## **15.2. Estrategias y programas para la Protección y mitigación de Áreas Expuesta a Amenazas y Riesgos.**

### **Estrategias**

- Fortaleciendo el Comité Local de Emergencia, la Defensa Civil y Bomberos, para que en una emergencia, puedan brindar la adecuada asistencia y atención a la población.
- Garantizando el manejo oportuno de los recursos técnicos, administrativos y financieros para la atención de emergencias y la rehabilitación de las zonas afectadas y establecer responsabilidades que permitan cumplir con las políticas preventivas.
- Introduciendo la prevención de desastres como criterio de planificación que se tendrá en cuenta para la toma de decisiones a nivel urbano, económico y social.
- Capacitando a los maestros y oficiales de construcción sobre construcciones sismorresistentes que garanticen viviendas y lugares seguros ajustados a la ley 400/98.
- Evaluando la infraestructura de los diferentes equipamientos públicos y ajustándolos al código sismorresistente para evitar un colapso o falla estructural de grave riesgo para la población en el mediano plazo.

### **Programas a Corto Plazo**

- La administración Municipal realizara los estudios técnicos para determinar las posibles causas y soluciones de inundabilidad de la cabecera Municipal.
- Programa de protección y mantenimiento de acequias
- Dotar continuamente a las diferentes instituciones de seguridad para la atención de emergencias y la protección del personal.
- Rehabilitar y acondicionar hidrantes, redes de servicios públicos y líneas vitales para la respuesta efectiva en caso de emergencias en los centros poblados.
- Realizar un estudio de las infraestructuras de los diferentes equipamientos y efectuar sus respectivos acondicionamientos.
- Clausurar los expendios minoristas de gas dentro de los perímetros urbanos que no cumplan con las normas de seguridad establecidas de acuerdo con las normas establecidas por la normatividad vigente.
- Terminar la canalización de la quebrada La vaporosa.
- Crear sistemas de evacuación en los distintos equipamientos públicos.
- Inventariar a las personas que se encuentran en zona de riesgo en la quebradas Venegas y vaporosa, y centro poblado de costa rica en forma inmediata.
- Reubicar a las personas cuyas viviendas ocupan las franjas de protección de las quebradas Vanegas y la Vaporosa recomendadas como única garantía de salvaguardar sus vidas, acogiéndose a los decretos

reglamentarios existentes una vez evacuadas, tales viviendas y construcciones deben demolerse, y sembrar especies apropiadas de árboles.

### **Programas a Mediano Plazo**

- Construcción de obras de mitigación diseñadas como Presas y muro margen derecha (protección a población) y control de Inundaciones quebrada Vanegas.
- Construcción de obras de mitigación diseñadas como Presas y muro margen derecha (protección a población) y control de Inundaciones para la quebrada Vanegas, basado en estudio de la CVC de 1998.
- Reubicar a las personas cuyas viviendas ocupan las franjas de protección de las quebradas Vanegas y la Vaporosa recomendadas como única garantía de salvaguardar sus vidas, acogiéndose a los decretos reglamentarios existentes, una vez evacuadas, tales viviendas y construcciones deben demolerse, y sembrar especies apropiadas de árboles.
- Construir las obras aquí diseñadas para una frecuencia de 1:100 años más un bordo libre de 1 metro.
- La quebrada la Vaporosa la cual carece de márgenes de protección y en el sector después del puente no presenta canalización y produce desbordamientos, siendo una zona de continuos asentamientos subnormales. Por lo tanto se recomienda crear un margen de protección no inferior a 10 m que permita la adecuación de un parque lineal y de zonas verdes carente en el centro poblado costa rica.
- Ampliar la capacidad de los puentes de la cabecera municipal.
- Implementar las acciones identificadas en el estudio de inundabilidad de la cabecera Municipal

### **15.3. Vivienda de Interés Social**

#### **Estrategias**

- Convirtiendo la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social.
- Revitalizando el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias.
- Previniendo y vigilando el asentamiento de viviendas en zonas de amenazas por riesgos, fenómenos naturales o conflictos ambientales.
- Destinando y asignando subsidios municipales.
- Desarrollando programas y proyectos de VIS nueva que permitan atender en forma integral a los hogares de menores ingresos.
- Desarrollando programas de mejoramiento integral de vivienda con el fin de incrementar los niveles de convivencia, recuperar el entorno ambiental y en

particular, para mejorar la calidad de vida de la población localizada en sectores sin consolidar, con desarrollo inadecuado o incompleto.

- Dimensionando la demanda insatisfecha de vivienda, así como la magnitud de las mismas que no están en condiciones para albergar de manera digna un hogar.
- Gestionando continuamente programas de vivienda de interés social que permitan la construcción de 80 viviendas promedio por año que equilibre la demanda del municipio.
- Aplicando a toda solución de vivienda las normas urbanísticas y constructivas vigentes.
- Gestionando ante entidades departamentales, regionales, nacionales e internacionales, programas de mejoramiento y construcción para la vivienda, en el corto, mediano y largo plazo.
- Implementando el sistema municipal de subsidios para la vivienda de interés social.
- Mejorando y ampliando la cobertura de la vivienda a través de proyectos autogestionarios.

#### **Programas a corto plazo**

- La oficina de vivienda diseñará e implementará un sistema de control que permita establecer anualmente el déficit de vivienda y las necesidades de mejoramiento, posibilidades de acceso a crédito y condiciones de oferta, con base en parámetros técnicos, legales y sociales. Asimismo realizará un esquema que permita el seguimiento y la evaluación de la ejecución de los programas de VIS y mejoramiento integral en el Municipio.
- Proyectar la realización de nuevos programas de vivienda de interés social, para cubrir el déficit.
- Gestionar ante entidades departamentales, regionales, nacionales e internacionales, programas de mejoramiento y construcción para la vivienda, en el corto, mediano y largo plazo.
- Implementar el sistema municipal de subsidios para la vivienda de interés social.
- Mejorar y ampliar la cobertura de la vivienda a través de proyectos autogestionarios.
- Plan de Vivienda San José II etapa

#### **Estrategias sobre el aprovechamiento y usos del suelo**

- Integrando a la comunidad en la participación y mejoramiento de sus barrios con base en las necesidades y deficiencias que presentan y en la designación de su tratamiento.
- Promoviendo desarrollos integrales de alta calidad urbana en las áreas de expansión con la definición de estándares u obligaciones adecuados a la nueva población, haciendo uso de los instrumentos establecidos en la ley

388, los cuales permiten obtener excelentes dotaciones en contraprestación de mayores aprovechamientos.

- Aprovechando las ventajas derivadas de la mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios, que presentan las áreas centrales buscando que tengan mayor intensidad en la ocupación del suelo y diversidad de usos, es decir que se constituyan en las áreas de mayor aprovechamiento urbanístico de los centros Poblados.

## **16. NORMAS GENERALES**

Las normas básicas garantizan las condiciones esenciales que los desarrollos urbanísticos y constructivos en suelo urbano deben cumplir en su diseño y ejecución, y como tales constituyen un soporte importante para la calidad de vida y la seguridad de los habitantes.

### **16.1. Procesos de Urbanización**

Urbanización es el proceso mediante el cual un terreno de cualquier extensión queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios básicos, de infraestructura vial y de áreas libres, comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos constructivos.

Todo desarrollo urbanístico deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación, cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos ya urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, o no tengan la capacidad suficiente para soportar su desarrollo.

Deberán adelantarse procesos de urbanización en los siguientes casos:

- Todos los terrenos de 2.000 m<sup>2</sup> o más que provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión, y hayan éstos realizado o no el trámite de urbanización, o exista un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada.
- Terrenos que se pretendan subdividir en cinco (5) o más lotes individuales, siempre y cuando deban realizar obras para su vinculación a la malla urbana.
- Predios que tengan obligaciones de cesiones de zonas verdes al Municipio.
- Predios que sin tener exigencia de cesiones deban ejecutar total o parcialmente una vía obligada o redes de servicios públicos, para lo cual harán un trámite parcial de urbanización.

Los programas de carácter institucional tales como educativos, religiosos, de salud y recreativos que deban iniciar un proceso de urbanización, tendrán su reglamentación especial dependiendo de la zona de tratamiento, del uso y de los requerimientos específicos para su adecuado funcionamiento.

Las normas que regulan el proceso de desarrollo por urbanización serán aplicables a las urbanizaciones en zona urbana y en las áreas de expansión urbana.

Los diferentes procesos de urbanización deberán cumplir las siguientes características:

- Garantizar condiciones de higiene, salubridad, firmeza, y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
- Preserve los recursos naturales existentes.
- Cumplir con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales, equipamientos y vías públicas al municipio de Ginebra y a la comunidad, de acuerdo a las normas establecidas en el presente plan.
- Cumplir con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones establecidas en el presente plan y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

### **16.1.2. Tipos de urbanización**

Para regular la forma de realización y las obligaciones urbanísticas exigibles a los proyectos de urbanización, se establecen las siguientes modalidades (Mapa PU05 y 06):

#### **16.1.2.1. Por el uso predominante**

Urbanización residencial: Corresponde a la modalidad de loteo o a la construcción de edificaciones destinadas al uso residencial y sus usos complementarios; dependiendo de la tipología de la vivienda, se clasifica en urbanización residencial unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. Cuando se presenta la combinación de varias tipologías de vivienda, se denomina urbanización residencial mixta Mapa PU05:

En Ginebra existen únicamente dos conjuntos con esta categoría Villas de Ginebra y La Mansión, no se permitirán que en el desarrollo futuro se sigan integrando este tipo de vivienda pues afecta las relaciones sociales para un municipio con tan poca población.

- Urbanización comercial y de servicios mercantiles: Comprende la modalidad destinada a la construcción de edificaciones propias para la actividad comercial y mercantil y sus usos complementarios.
- Urbanización industrial: Corresponde a los proyectos que se destinan a la construcción de edificaciones para los procesos de transformación de materias primas, ensamblaje de productos y sus usos complementarios. Se debe vigilar que este tipo de industria NO sea permitido dentro de los centros urbanos.
- Urbanización institucional o de servicios a la comunidad: Son aquellas que desarrollan lotes con destinación a equipamiento colectivo o la construcción de obras que satisfacen necesidades sociales de la comunidad, tales como salud, educación, recreación, administración pública, etc.
- Urbanización de uso mixto: Son aquellas destinadas a la construcción de edificaciones para dos o más tipologías de uso compatibles.

### 16.1.2.2. Según la forma de realización

Urbanización de loteo: Proceso mediante el cual en un lote de mayor extensión se adelantan obras de urbanismo y se subdivide en lotes independientes con acceso independiente desde el espacio público, aptos para ser habilitados con miras a la posterior construcción de edificaciones.

En este sistema de urbanización el adquirente construye su unidad de vivienda por iniciativa privada, la cual debe ajustarse a los planos aprobados y suministrados por el urbanizador.

Las siguientes disposiciones se aplicarán a las urbanizaciones que se adelanten por este sistema:

- Las urbanizaciones estarán destinadas exclusivamente a la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
- El lote mínimo para soluciones unifamiliares será de sesenta metros cuadrados.
- La altura máxima permitida será de 2 pisos.
- Para todas las vías dadas en Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
- Las vías peatonales no serán permitidas en los desarrollos adelantados por este sistema de urbanización.
- Los parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada dos (2) soluciones de vivienda como mínimo. Deberán plantearse guardando una proporción del 70% para vehículos grandes, de cinco (5.00) por dos con cuarenta (2.40) metros, y del 30% para vehículos pequeños, de cuatro con veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros.
- En todas las construcciones se permitirán voladizos de 0.80 m a una altura mínima de 2.40m.
- El urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo para su aprobación, con el fin de hacer entrega de los planos a los adquirentes para permitirles acogerse al diseño.

Por construcción simultánea: mediante un programa paralelo en el tiempo, de obras de urbanismo y construcción de edificaciones, el cual podrá desarrollarse también bajo la modalidad de etapas, siempre y cuando éstas sean autosuficientes en todas sus variables.

Urbanización y construcción por etapas: Proceso en el cual el proyecto total se subdivide para efectos constructivos, caso en el cual cada una de las diferentes etapas debe ser autosuficiente, siempre que ello no implique el fraccionamiento de las obligaciones urbanísticas por zonas verdes y lote de servicios colectivos, en globos de terrenos con áreas inferiores a 500m<sup>2</sup> para cada una de las obligaciones, en este caso la obligación se deberá presentar englobada, útil para los fines establecidos y equidistantes a cada una de las etapas, salvo que a través de un plan parcial se proponga otro tipo de distribución de las obligaciones.

Las licencias de urbanismo pueden otorgarse por etapas de desarrollo, independientes del tamaño del proyecto urbanístico aprobado, cada una de las cuales debe cumplir en sí misma con las normas establecidas para el proceso de desarrollo por urbanización, respetando los porcentajes de cesión que el conjunto de la urbanización debe hacer al Municipio.

En los tipos de urbanizaciones con construcción de vivienda, se puede presentar la unidad básica para desarrollo progresivo o la vivienda completa.

El desarrollo progresivo en proyectos de vivienda, es aquel que consolida la calidad del espacio privado de la vivienda a través de etapas, dependiendo del tipo de desarrollo. En tipologías unifamiliar y bifamiliar a partir de una unidad básica de vivienda, garantizando desde el principio los servicios sanitarios, cocina, los muros de cierre de fachada y medianeros, los accesos y circulaciones comunes. Los planos y diseños de la adición deben tener especificaciones de seguridad sismorresistente.

- **UNIDAD BASICA.** Es La solución de vivienda que, además del lote urbanizado, en condiciones adecuadas, entrega un espacio de uso múltiple con baño, cocina y lavadero de ropas.
- **VIVIENDA COMPLETA.** Es la solución de vivienda que se desarrolla en un lote de terreno en condiciones urbanísticas adecuadas y que consta de un espacio de uso múltiple, cocina, baño, lavadero de ropas y adicionalmente como mínimo dos (2) alcobas.
- **APARTA ESTUDIO.** Es la vivienda conformada por salón múltiple, cocina, baño, patio o zonas de oficios y como máximo una alcoba. Este tipo de vivienda se desarrollará como régimen de propiedad horizontal, con acceso independiente a la calle.

Con área de lote máxima de 24 m<sup>2</sup> y área máxima construida de 22 m<sup>2</sup> en viviendas desarrolladas en el primer piso y en adelante a los dos pisos de área máxima construida de 22 m<sup>2</sup> será igual a la del lote.

Esta vivienda se recibirá únicamente en obra blanca y tendrá 1 parqueadero por cada 3 unidades de vivienda.

Todo proceso de urbanización se entregará con fachadas y todo lo que corresponde a áreas libres con acabados totalmente terminados.

Toda vivienda unifamiliar y bifamiliar de uno y dos pisos deberá tener un ancho de seis (6) metros mínimo de fachada.

Cualquier tipo de urbanización se entregará como mínimo en obra gris, excepto la unidad básica y la vivienda mínima que podrán recibir en obra negra.

### **16.1.3. Condiciones de las manzanas**

Todo proyecto de urbanización deberá conformar manzanas, delimitadas por una malla vial vehicular que debe cumplir con los criterios viales establecidos en el presente Acuerdo y articularse con el plan vial municipal, para lo cual deberá consultarse previamente la estructuración urbana del sector, al cual pertenece el futuro proyecto.

Las manzanas que se conformen deben cumplir con los siguientes requisitos:



- Que se ajusten a las especificaciones establecidas por la respectiva empresa de servicios públicos.
- Que tengan acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público.
- Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- Que la distancia desde cualquier predio o una calzada vehicular, sea máxima de 80 metros.
- Deberá presentar un estudio de articulación vial con la malla urbana definida por el Plan Vial complementario, para lo cual se deberá solicitar las vías obligadas.

#### **16.1.4. Condiciones de calidad habitacional.**

- Integralidad de los proyectos urbanísticos, gestión ambiental, heterogeneidad o mezcla de población y actividades compatibles con la vivienda, que revierta el fenómeno de la segregación y la especialización en el uso del suelo.
- El barrio es la unidad socioespacial y el espacio público como estructurante debe garantizar la libre circulación y disfrute. En los nuevos desarrollos se deben estimular otras alternativas de seguridad y control diferentes al cerramiento.
- Las condiciones del entorno deben garantizar localización apropiada para el asentamiento humano, valoración del patrimonio cultural y equilibrio entre atributos urbanos y densidades, acorde con la capacidad instalada del respectivo polígono.
- Las condiciones de la casa como espacio privado de la familia deben garantizar privacidad, acceso, seguridad en las edificaciones, legalidad en la tenencia y calidad locativa en condiciones apropiadas de iluminación, ventilación y áreas, en función del número de alcobas y las formas de habitar.
- La vivienda es un resultado que puede consolidarse en un proceso de desarrollo progresivo, con respaldo a la iniciativa de organizaciones comunitarias, sociales, privadas y públicas.
- Los estándares y obligaciones para la Vivienda de Interés Social (VIS) tendrán un manejo diferencial, sin detrimento de la calidad, acorde con los procesos y tratamientos en los cuales se genera: Desarrollo en suelo urbano y de expansión, renovación, consolidación y mejoramiento integral.

#### **16.2. Malla vial**

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales necesarias para su adecuada vinculación.

Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.

La malla vial en el municipio deben ser en lo posible proyección de los ejes existentes, evitando que las cesiones de vía por parte del urbanizador rompa la continuidad.

Para la malla vial de los centros poblados en el municipio, de menor jerarquía o sea las de los sistemas colector y de servicio que afecten un lote deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las exigencias de la Secretaría de Obras Públicas y Planeación Municipal.

### **16.2.1. Diseño de vías**

Cualquier persona, entidad pública o privada podrá presentar el diseño de una vía de carácter municipal si es de su propio interés para algún desarrollo cuando esta no se encontrare diseñada por la Secretaria de Planeación Municipal.

Todo diseño vial, vehicular o peatonal, para su aprobación presentará ante la Secretaria de Planeación Municipal planos detallados que contengan además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos, la arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parqueo o bahías, de conformidad con los lineamientos contenidos en este documento.

La Secretaría de Planeación Municipal podrá exigir modificaciones al sistema vial colector y local propuesto por el interesado, en aras de convivencia y de seguridad colectiva para la comunidad, en procura del buen funcionamiento vial municipal, acorde con lo establecido en este Esquema de Ordenamiento Territorial.

La distancia máxima entre vías vehiculares y cualquier unidad residencial será de 60 metros, con el fin de garantizar continuidad para la circulación vehicular y la adecuada movilidad de las personas.

En las nuevas urbanizaciones que sean colindantes con áreas desarrolladas, se deberán construir las calzadas que hagan falta, pero deberá respetarse la sección total de la vía, tratando la diferencia como espacio público.

Toda vía peatonal deberá rematar en sus dos extremos en una vía vehicular. Como alternativa única, puede rematar en una zona verde colindante en uno de sus extremos por una vía vehicular de cualquier tipo.

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o de bien común privado.

Cuando los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el interesado ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

### **16.3 Redes de Servicios Públicos.**

Toda urbanización no contaminante, residencial, comercial, industrial, de servicios o de agrupación de las anteriores deberá estar provista de servicios públicos de acuerdo con las siguientes exigencias mínimas:

Las redes que deben construirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por área pública y se harán a cargo del urbanizador; sin embargo, cuando se proyecten por áreas privadas o comunes deben ser libres de construcción, en cuyo caso el mantenimiento corresponderá a los particulares.

Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices municipales y sistemas de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con las exigencias que para cada caso particular fije Acuavalle o la entidad competente.

#### **16.3.1. Desarrollos de urbanizaciones comerciales, industriales, institucionales y mixtas**

Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices municipales y sistemas de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con las exigencias que para cada caso particular fije la C.V.C o la entidad municipal competente.

Redes de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea, alumbrado público en postes metálicos o de ferroconcreto y transformadores y otros elementos de acuerdo con las especificaciones fijadas por la EPSA o la entidad municipal competente.

Redes para servicio telefónico en canalización subterránea, según especificaciones de la entidad municipal.

Vías en asfalto o concreto, sardineles y andenes en todas las vías, de conformidad con las especificaciones establecidas por la secretaría de obras públicas municipales.

Instalación de los dispositivos de control de tránsito con las especificaciones establecidas.

Arborización y emperadización de las zonas verdes perimetrales e interiores.

Nomenclatura y avisos informativos de acuerdo a las normas establecidas por el municipio.

### **16.4. Estacionamientos**

Todas las urbanizaciones que se desarrollen en el suelo urbano, deben cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos y/o al aire libre, de conformidad con los requisitos estipulados a continuación:

#### **16.4.1. Residencial**

##### **Estrato 1**

Una (1) unidad de estacionamiento privado por cada 10 unidades de vivienda

Una (1) unidad de estacionamiento público por cada 25 unidades de vivienda

### **Estrato 2**

Una (1) unidad de estacionamiento privado por cada 8 unidades de vivienda

Una (1) unidad de estacionamiento público por cada 20 unidades de vivienda

### **Estrato 3 y 4**

Una (1) unidad de estacionamiento privado por cada 03 unidades de vivienda

Una (1) unidad de estacionamiento público por cada 15 unidades de vivienda

### **Estrato 5**

Una (1) unidad de estacionamiento privado por cada 4 unidades de vivienda

Una (1) unidad de estacionamiento público por cada 5 unidades de vivienda.

## **16.4.2. Comercio**

### **Grupos C1 y C2**

Un (1) estacionamiento público por cada 150 m<sup>2</sup>/construidos.

### **Grupo C3**

Un (1) estacionamiento privado por cada 150 m<sup>2</sup> /construidos

Un (1) estacionamiento público por cada 300 m<sup>2</sup> /construidos

### **Grupos C4, C5, C6 y C7**

Un (1) estacionamiento privado por cada 120 m<sup>2</sup> /construidos

Un (1) estacionamiento público por cada 250 m<sup>2</sup> /construidos

## **16.4.3. Servicios**

### **Grupos S1 y S2**

Un (1) estacionamiento público por cada 150 m<sup>2</sup>/construidos.

### **Grupos S4 y S5**

Un (1) estacionamiento privado por cada 150 m<sup>2</sup> /construidos

Un (1) estacionamiento público por cada 300 m<sup>2</sup> /construidos

## **16.4.4. Industrial**

Privado 1: 100 m<sup>2</sup> /construidos

Público 1: 200 m<sup>2</sup> /construidos

A partir de 500 m<sup>2</sup>, mínimo el 35% deberán destinarse al servicio público.

Cuando el cálculo de cupos de estacionamientos resulten fracciones iguales o superiores a cinco décimas (0.5), se aproximará a la unidad inmediatamente superior.

A más de un uso los cupos de establecimientos será la resultante de la suma de las exigencias para los diferentes usos. Las exigencias de establecimientos son aplicables a las edificaciones que sean objeto de ampliación. Los cupos de estacionamientos se aplicarán al área de ampliación. Las edificaciones que

contemplan cambio de uso, deberán cumplir en su totalidad con las cuotas de estacionamiento exigidas para el nuevo uso.

Los estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

**Para vivienda:** 5.00 m X 2.30 m en un 100%

**Para comercio y oficinas:** 5.00 X 2.30 mt en un 100%, debiendo plantear el área de cargue y descargue con las dimensiones requeridas para vehículos pesados.

**Para institucional:** Colegios, instituciones de enseñanza y transporte colectivo de empleados.

Vehículos livianos 5.00 X 2.30 mt en un 60%

Vehículos pesados 10.00 mt X 3.00 mt en un 40%.

En otros usos institucionales que no requieran áreas de estacionamientos para vehículos pesados, se podrán tener todos los cupos con dimensiones de 5.00 mt X 2.30 mt, previo concepto de la Secretaría de Ordenamiento Urbano.

**Para industria clase I y II,** el porcentaje se podrá variar de acuerdo con el tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materias primas.

**Para industria clase III:**

Vehículos livianos 5.00 mt X 2.30 mt en un 40%

Vehículos pesados 10.00 mt X 3.00 mt en un 60%.

Las áreas de estacionamiento deben contar con piso pavimentado en asfalto o concreto o adoquinada con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad. El piso debe tener la respectiva señalización que permita diferenciar las zonas de circulación y parqueo.

Las rampas de acceso vehicular tendrán una inclinación máxima del 20% y deberá iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción. Esta misma pendiente, será la máxima admitida para rampas en parqueaderos en semisótano, sótano y altura.

En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área de andén. La diferencia de altura entre la calzada y el nivel de andén debe ser resuelta mediante la construcción de rampa a partir del borde del andén y sobre la calzada, con un ancho no mayor de 25 cm. sobre ella.

La altura mínima en las áreas de estacionamientos debe ser de 2.30 mt para vehículos livianos y de 3.00 mt para vehículos pesados, salvo las excepciones que demanden los vehículos con dimensiones especiales.

La construcción o compra de los cupos de estacionamientos podrá realizarse de manera individual por edificación o asociada por varias edificaciones, respetando el principio de indivisibilidad de la propiedad de los estacionamientos y el régimen de propiedad horizontal.

Los parqueaderos en superficie para los proyectos de urbanización unifamiliar y bifamiliar, deberán ser tratados de la siguiente manera:

- Se procurará que las agrupaciones de estacionamientos no excedan de 50 vehículos por acceso independiente. Cuando sea necesario incrementar esta cifra, se deberán construir separadores verdes entre las distintas zonas, conectadas únicamente por la franja de circulación.
- En todos los casos la superficie de parqueo estará rodeada de un andén como mínimo de un (1) metro de ancho y el retiro mínimo entre el borde exterior del andén y el apartamento más próximo será de dos (2) metros.
- En todos los casos se deberá plantar un árbol por cada tres (3) parqueaderos.

### **16.5 Desarrollos por construcción**

El desarrollo por construcción comprende las acciones encaminadas a la construcción de todo tipo de edificios, adiciones, reformas o adecuaciones a las edificaciones existentes.

Las exigencias sobre construcción consultarán los siguientes aspectos, mediante los cuales se establece la viabilidad o aptitud de las edificaciones para el funcionamiento de las actividades relacionadas con los usos a los cuales se destina la edificación.

- Los relacionados con el espacio público y la calidad ambiental.
- Los referentes a la habitabilidad en las edificaciones, infraestructura para servicios públicos y telecomunicaciones.
- Los que se relacionan con la accesibilidad, la seguridad física, y la funcionalidad de las edificaciones.

#### **16.5.1. Retiros de construcción**

Según la conformación de las diferentes zonas de tratamiento, las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código Civil en relación con el control de registros visuales. Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que la altura no impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

Para efecto de proveer las edificaciones, los sectores y el territorio urbano de áreas libres y zonas verdes, y de proporcionar condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación y visuales lejanas a partir del espacio público, se requerirán asimismo aislamientos entre las edificaciones y con respecto al propio espacio público, de acuerdo con las reglamentaciones específicas de normas básicas que se expidan al respecto.

#### **16.5.2. Antejardines**

Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros frontales de protección o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con la jerarquía de la misma y las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto. De igual manera, los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones serán los especificados por las normas complementarias que se determinen por decreto para el efecto o en su respectivo Plan Parcial, dependiendo de la jerarquización

vial.

Los retiros definidos como antejardines son de carácter ornamental y de protección, por tanto, no se podrá autorizar su ocupación con los siguientes elementos:

- Elementos contruidos tales como rampas, escaleras, sótanos, semisótanos, columnas, etc.
- Como zona de almacenamiento de productos o mercancías.
- La localización de cocinas, parrillas, bares, mostradores, juegos de sapo, juegos de azar, muebles fijos o similares, aparatos musicales, parlantes ni elementos adosados a la parte externa de la fachada.
- En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.
- Sobre los retiros de antejardín se permitirá la instalación de parasoles o similares únicamente en las áreas de actividad múltiple, con el cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - La proyección de la cubierta y el área de servicio como extensión de un establecimiento, no podrá exceder de 2m tomados desde la línea de paramento, o superar el área del antejardín en caso de ser menor.
  - La altura frontal de la cubierta será de 2.50 m libre sobre el andén, procurando conservar una adecuada uniformidad con otros elementos semejantes instalados en la cuadra.
  - Los parasoles o similares no tendrán soportes verticales, ni podrán ser utilizadas como balcón o terraza en su parte superior; no tendrán acceso de las edificaciones. Estos no podrán utilizarse para soportar avisos ni mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta, por consiguiente, no se permitirán rampas, desniveles, gradas, ni cerramientos laterales, ni frontales ya sean construcciones estables o desmontables como vidrieras, cortinas, etc. Además el nivel del piso debe quedar al mismo nivel del andén.

Los propietarios del antejardín tendrán la obligación de arborizar con el tipo de árbol determinado por la Administración Municipal o las autoridades ambientales competentes, de acuerdo con las especificaciones que para tal efecto tengan dichas dependencias.

No se permitirá ningún tipo de encerramiento en los antejardines salvo la construcción de un muro perimetral a una altura máxima de 30 cm para evitar la ocupación por parte de cualquier tipo de semovientes.

En la construcción y adecuación de andenes y antejardines se debe garantizar un canal para la libre circulación de las aguas lluvias para evitar emposamientos.

### **16.5.3. Andenes**

Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de

aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote. En cuanto a materiales, se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad y en algunos sectores dar tratamiento integral. Otras condiciones que deben cumplir los andenes son las contenidas en las normas relacionadas en el decreto 032/96 sobre imagen física que tiene el municipio.

Los andenes se construirán con materiales durables y antideslizantes, con alturas máximas de 20 cm sobre el nivel de la calzada. No podrá disminuirse la sección de los andenes con rampas, ni escaleras para acceso de las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes ni sobresaltos. Para las nuevas urbanizaciones tendrá una sección de un metro (1m).

La pendiente máxima de rampas exteriores debe ser del 8% al igual que la zona de transición entre el nivel natural del andén y la rampa exterior.

De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para discapacitados. Los desarrollos físicos de los centros poblados, tales como vías, andenes, sitios y edificaciones públicas y de gran afluencia de personas deberán brindar facilidades de accesibilidad a los discapacitados físicos. Igualmente se cumplirán las exigencias de la reglamentación vigente en cuanto a la dotación de elementos tales como teléfonos públicos, ascensores y sanitarios públicos, entre otros.

Las actuaciones de la administración municipal tendientes a complementar, renovar o mejorar la red peatonal de la ciudad, deberán incluir obras tendientes a facilitar la accesibilidad y circulación de los discapacitados físicos.

#### **16.5.4. Habitabilidad y Accesibilidad de las edificaciones.**

Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental.

##### **De la iluminación y ventilación**

Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualesquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos. Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en las normas básicas.



### **16.5.5. Especificaciones constructivas y de Seguridad.**

Las construcciones que se adelanten en el municipio deben sujetarse a las normas establecidas en la ley 400/97, las cuales corresponden a las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente NSR-98.

Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en dicha norma debe ser capaz de resistir además de las fuerzas que le imponen su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales pero sin colapso.

Normas de seguridad y protección contra incendios. Los edificios destinados para espectáculos públicos, concentraciones masivas, etc. Deben cumplir además de las condiciones de estabilidad e higiene, buena luz y suficiente ventilación, la de poseer medios suficientes para extinguir incendios, salidas de emergencias y una buena señalización para la rápida evacuación del lugar.

#### **De las alturas**

Para efectos de las normas contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso mínimo de 2.50m y un máximo de 3.20 metros lineales, entre dos pisos finos y consecutivos y una altura mínima de 2.30m lineales.

El número de pisos máximos construidos será de dos (2) sin altillos, terminados en cubierta, de manera que no puedan ser utilizados como terrazas o balcones.

#### **De los voladizos**

Se permitirá la construcción de voladizos cumpliendo con las siguientes normas:

- En predios con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia máxima equivalente al 25% de la profundidad del mismo.
- En predios sin antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 20% de la dimensión del andén.
- Tendrá una altura mínima de 2.40m, tratando de conservar las alturas y volumetrías de sus edificaciones vecinas.

### **16.6. Licencias y sanciones urbanísticas**

#### **16.6.1. Licencias**

Para adelantar cualquier tipo de obras en el municipio se requerirá de licencias expedidas por la oficina de Planeación municipal la cual se regirá por el decreto 1052/98 expedida por la Presidencia de la República y el Ministerio de Desarrollo que regula y sanciona todo lo concerniente a estas licencias.

Se expedirán dos tipos de licencias:

#### **Licencia de urbanismo y sus modalidades**

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones

acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

### **Licencia de construcción y sus modalidades**

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

#### **16.6.2. Sanciones**

De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, el secretario de Planeación Municipal o a su encargo el inspector de obras, a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere en el artículo 86 del decreto 1052/98 y/o el artículo 104 de la ley 388/97.

Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

### **16.7. Áreas de Cesión Pública y Contribuciones Especiales**

Con el objeto de lograr un equilibrio armónico en la distribución espacial de la ciudad, los nuevos desarrollos constructivos y urbanísticos deberán disponer de áreas de cesión obligatoria, definidas como aquellas áreas que son entregadas al municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizada por el propietario; y que son destinadas para la conformación de zonas verdes, de protección ambiental, vías, equipamiento colectivo y espacio público en general, bajo el criterio fundamental

de que la población debe gozar de un adecuado espacio público y una equilibrada red de equipamientos para su realización como ser humano.

Para el otorgamiento del recibo de obras de urbanización o construcción se deberá ceder a favor del municipio, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada:

- las áreas requeridas para vías públicas tanto peatonales como vehiculares, incluyendo andenes, separadores de vías y bahías de acceso o del estacionamiento para transporte público, y si fuera el caso, el área requerida para retiros obligatorios.
- Zonas verdes o parques o plazoletas de uso público, junto con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren.
- Suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.

La Secretaría de Planeación Municipal velará que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros.

- Su localización sea conveniente para la ciudad
- Tenga una vía pública como acceso
- No se fraccione de manera que su utilización posterior, resulte inoperante para la ciudad
- Para las urbanizaciones o construcciones localizadas en el perímetro urbano sus áreas de cesión se podrán localizar en el mismo lote, mientras para las que se localicen en el suelo de expansión se localizaran, según lo determine el Plan Parcial.
- No podrán ubicarse en terrenos inundables o en terrenos geológicamente inestables.
- Las zonas verdes correspondientes a la sección pública de las vías no se contabilizarán dentro de las áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas, aunque deberán cederse como parte integral de la vía pública, teniendo en cuenta que para las vías colectoras, locales y peatonales el perfil se refiere a la longitud total.

Para los distintos tipos de urbanizaciones y dentro de los límites establecidos por las normas en el presente acuerdo, la Secretaría de Planeación Municipal definirá la localización y las características de las áreas a ceder por el urbanizador para zonas verdes públicas y aprobará o modificará las áreas para servicios colectivos, buscando en ambos casos que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse, las que además se ajustaran al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector y la ciudad, bajo el criterio fundamental de que la población, debe gozar de un adecuado espacio público para su realización como ser humano.

Cuando el urbanizador ceda áreas al municipio, las delimitará claramente en planos con su área y definiéndoles su destinación como área verde, servicios comunales o residuales con el fin de diferenciarlas como bien de uso público y

poder establecer a que tramite deban someterse en caso de transacciones o modificaciones en su uso.

- Toda persona natural o jurídica que proyecte realizar una urbanización o parcelación sobre un globo de terreno que colinde con vías públicas ya trazadas pero no pavimentadas, procederá a su adecuación en asfalto o concreto de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.
- El urbanizador, parcelador o constructor responsable deberá adecuar, empedrar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.
- El Urbanizador deberá ejecutar las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para el efecto presentará junto con los planos correspondientes de la urbanización, los cuales serán sometidos a consideración de la Secretaría de Planeación Municipal.
- Cuando se haya autorizado el canje de una área a ceder por otros terrenos, estos se entregaran debidamente adecuados y dotados y además vinculados a la malla urbana.

#### **16.7.1. Recibo de zonas de cesión por el municipio**

La Secretaria de Planeación Municipal, al recibir en nombre del Municipio de Ginebra, la cesión de zonas verdes, comunales y vías públicas, recibirá estas obras sólo cuando se encuentren perfectamente terminadas, dejando constancia de ello, mediante acta.

#### **16.7.2. Parámetros de aplicación para determinación de cesiones gratuitas en suelo urbano y de expansión.**

Las condiciones de entrega de áreas de cesión, se establecen de acuerdo con la clasificación del territorio de la siguiente manera:

- Al aumentar las densidades poblacionales en proyectos de vivienda ya consolidados y reglamentados, se exigirá nueva área de cesión proporcionalmente al aumento de las densidades. Para este caso se toma como base para su cobro en terreno, el porcentaje entregado en el proyecto inicial.
- Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor de la ciudad una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe de urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de terreno de mayor extensión.
- Los nuevos propietarios de predios desenglobados del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio, al momento de desenglobe del terreno de mayor extensión excepto si no se están aumentando las densidades poblacionales que se permitían cuando se hizo la cesión.
- Todo urbanizador deberá ceder a favor de la ciudad las siguientes áreas de terreno:
  - 20% del área urbanizable para áreas libres de las cuales el 3% deben sembrarse con árboles urbanos.

- 5% del área urbanizable para equipamientos recreativos, comunitarios y culturales.
- Si el Municipio tiene proyectada la construcción de una vía en el terreno donde se desarrollará el proyecto urbanístico, el urbanizador, parcelador o constructor estará obligado a ceder la franja en toda su sección y extensión, sin importar para ello que colinde con otra propiedad. Además, deberá adecuar con asfalto o concreto la calzada en la extensión aledaña al lote a desarrollar.

La Secretaría de Planeación Municipal podrá autorizar en un proceso urbanístico la compensación con otros terrenos, en un porcentaje total o parcial de las áreas de cesión obligatorias y gratuitas destinadas a zonas verdes y servicios comunales, únicamente en los casos en las que dichas áreas, no se puedan localizar en los terrenos propios a urbanizar. Esta transferencia deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Cuando la ubicación de las áreas de cesión sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria.
- Cuando se determine que urbanísticamente el área que sería cedida no es útil para tales servicios.
- Además, para la entrega de las respectivas áreas de cesión, se deberán seguir los trámites administrativos de rigor, que garanticen su recibo efectivo por el Municipio, requisito indispensable para que se otorgue el permiso de enajenación del predio. Los antejardines, aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados ni canjeados por otros inmuebles.
- La Secretaría de Planeación Municipal, teniendo en cuenta los resultados de los Planes parciales, determinará todas aquellas áreas y su destinación, indispensables para el desarrollo de la ciudad, que pueda aceptar como objeto de canje de las áreas de cesión que se exige a las urbanizaciones.

### **16.7.3. Consideración de entrega de áreas de cesión anteriores a un plan parcial.**

Cuando por efecto de un plan parcial se exijan áreas de cesión obligatorias a título gratuito, para la conformación de espacio público, se deberá tener en cuenta las áreas entregadas por los propietarios en procesos anteriores en la zona comprendida dentro del plan parcial. Dichas áreas serán consideradas como aporte en el reparto de cargas y beneficios.