

CONTENIDO DEL ACUERDO		PAGINA
PARTE I.	PRINCIPIOS , VISIÓN , POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO.	
TITULO I.	PRINCIPIOS ORIENTADORES.	4
TITULO II.	VISIÓN A FUTURO.	5
TITULO III.	DIMENSIONES DE DESARROLLO, POLÍTICAS , OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.	6
CAPITULO I.	DIMENSIONES DEL DESARROLLO.	6
CAPITULO II.	POLÍTICAS , OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.	7
CAPITULO III.	PLANES QUE CONTRIBUYEN AL APROVECHAMIENTO DE LAS VENTAJAS COMPARATIVAS Y MEJORAN LA COMPETITIVIDAD DEL TERRITORIO.	9
PARTE II.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	15
TITULO I.	SUELO URBANO.	15
TITULO II.	SUELO DE EXPANSIÓN.	16
TITULO III.	SUELO RURAL.	17
TITULO IV.	SUELO SUBURBANO.	17
TITULO V.	SUELO DE PROTECCIÓN.	18
PARTE III.	MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y USOS GENERALES DEL SUELO.	21
TITULO I.	MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.	22
CAPITULO I.	ZONAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO.	22
CAPITULO II.	DEFINICIONES DE USOS Y CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.	25
TITULO II.	MODELO DE OCUPACIÓN RURAL.	29
TITULO III.	NORMAS PARA LA PARTICIÓN Y PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDAS CAMPESTRES.	39
PARTE IV.	IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES.	43
TITULO I.	SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL, RURAL Y URBANO.	43
TITULO II.	SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL, RURAL Y URBANO.	47
TITULO III.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS , RURAL Y URBANO.	51
TITULO IV.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE INFRAESTRUCTURA , EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO.	55
TITULO V.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL.	56
TITULO VI.	SISTEMA ESTRUCTURANTE DE VIVIENDA.	57
PARTE V.	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.	60
TITULO I.	DEFINICIONES GENERALES.	60
TITULO II.	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.	66
CAPITULO I.	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICO CULTURAL.	66
CAPITULO II.	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL.	70
CAPITULO III.	TRATAMIENTO DE REHABILITACION.	72
CAPITULO IV.	TRATAMIENTO DE REDESARROLLO RESIDENCIAL.	73
CAPITULO V.	TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.	74

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO  
PROYECTO DE ACUERDO

---

CAPITULO VI.	TRATAMIENTO DE DESARROLLO.	76
CAPITULO VII.	AREAS DE CESIÓN.	87
CAPITULO VIII.	ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS.	88
PARTE VI.	PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	91
TITULO I.	DIRECTRICES GENERALES.	91
TITULO II.	PLANES PARCIALES PROPUESTOS.	98
PARTE VII.	DISPOSICIONES VARIAS.	104
TITULO I.	DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.	104
TITULO II.	LICENCIAS PARA INSTALACIÓN DE MOBILIARIO URBANO.	116
TITULO III.	DE LOS CONCEPTOS DE USOS DEL SUELO.	117
TITULO IV.	INSTANCIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DISPOSICIONES GENERALES.	119
CAPITULO I.	DE LAS INSTANCIAS.	119
CAPITULO II.	DISPOSICIONES GENERALES.	120
CAPITULO III.	DOCUMENTOS DEL PLAN.	120
PARTE VIII.	PLAN DE INVERSIONES.	122



## **PARTE I. PRINCIPIOS, VISIÓN, POLÍTICAS , OBJETIVOS, ESTRATEGIAS PARA EL MANEJO DEL TERRITORIO**

### **TÍTULO I. PRINCIPIOS ORIENTADORES**

**ARTICULO 3°. DE LOS PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** La ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa del Rosario, así como de los instrumentos que lo desarrollan, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores.

**ARTÍCULO 4°. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, UN INSTRUMENTO CON VISIÓN DE REGIÓN METROPOLITANA Y BINACIONAL.** La actual división político administrativa del municipio de Villa Rosario no corresponde adecuadamente a los espacios sociales, culturales, políticos y económicos que las fuerzas vivas de las comunidades locales han venido creando con el transcurso del tiempo. Conviene entonces, desde este instrumento, reconocer esa nueva geografía regional viviente que ha construido el municipio de Villa del Rosario con su Area Metropolitana en su contexto Binacional. Los programas de recomposición territorial deben ser ante todo una respuesta a los principios constitucionales de soberanía popular y participación ciudadana que concibe el poder político como un poder que nace de las comunidades de base local y asciende a instancias superiores del estado.

- Las políticas, proyectos, programas e instrumentos que se desprendan del plan de ordenamiento han de ser estructurados bajo un enfoque urbano - rural, enmarcado en una concepción amplia de desarrollo Binacional, regional y metropolitano, armónico, coordinado y concertado.

**ARTÍCULO 5°. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, UN INSTRUMENTO PARA CONSTRUIR LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial debe ser un medio para facilitar el crecimiento y desarrollo del municipio bajo criterios de sostenibilidad ambiental y equidad social, donde se conjuguen un manejo protector de las potencialidades y fragilidades ambientales del territorio y una distribución equitativa de oportunidades para su disfrute, en términos de habitabilidad, accesibilidad y mejoramiento del entorno natural.

Poco vale reordenar territorios, si los habitantes y sus dirigentes no sienten que marchan hacia metas superiores de organización social y política. Las comunidades tienen mayores posibilidades de alcanzar sus objetivos de transformación cuando construyen instancias socializantes de organización. Esta propuesta de reordenamiento es el principio de la transformación de la sociedad para que se conviertan en pilares de las nuevas generaciones y una forma de enfrentar la globalización, sin quedarse en el pasado y sin abandonar los ideales de avance personal y social, fortaleciendo las entidades locales, sus habitantes y sus recursos en un proceso de trabajo compartido , teniendo presente que las fronteras deben verse y usarse como sitio de encuentro y entendimiento de los pueblos .

**ARTÍCULO 6°. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, UN INSTRUMENTO PARA RECOBRAR LA VALORACIÓN PATRIMONIAL Y CULTURAL Y DEL ESPACIO PÚBLICO COMO ESENCIA DEL MUNICIPIO.** Frente al olvido de la cultura que lleva implícito el proceso de globalización, el rescate de los valores culturales e históricos de la región significa un acto de resistencia que no tiene nada de romántico, porque se hace relevante desde el punto de vista de la solidaridad y la cohesión social, es una manera de reconstruir nuestra historia de redefinir nuestra nacionalidad a partir de los estudios históricos, como una labor de equipo que forme nuevos dirigentes conscientes de su historia.

La calidad de un municipio se mide por la valoración de su Patrimonio Cultural y la calidad de su espacio público. El sistema constituye el estructurante principal de la construcción de municipio y la construcción de municipalidad. Este principio fundamenta el conjunto de las formulaciones del Plan Básico de Ordenamiento y están dirigidas a proteger el Valor Patrimonial y el espacio público existente, procurando

incrementar la cantidad, la variedad y calidad de su oferta global a la vida municipal y convertirlo efectivamente en el articulador principal.

Con el rescate de esta infraestructura especializada del patrimonio histórico cultural, se debe reconstruir al municipio irradiando procesos de recuperación de su entorno y generando procesos que permitan revitalizar áreas frágiles como su centro urbano altamente deteriorado, integrándolo al sistema general de espacio público.

**ARTÍCULO 7°. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, UN INSTRUMENTO PARTICIPATIVO.** El nuevo enfoque del municipio colombiano y las vigentes disposiciones sobre ordenamiento territorial exigen un proceso colectivo de construcción de municipio, que debe expresarse en un esfuerzo participativo en la formulación del plan de ordenamiento y de los demás instrumentos complementarios y consagrados por la ley, así como en el proceso de aplicación, ejecución, seguimiento y evaluación. Se deben adelantar campañas regionales con este fin, labor que no es fácil. Por lo mismo, las autoridades y el sector civil debe organizarse y actuar mancomunadamente en movimientos sociales y cívicos, colocando los medios de comunicación al servicio de esta causa.

Las organizaciones cívicas mantendrán su participación en los siguientes eventos:

- Proponer en los casos excepcionales que consideren en las normas urbanísticas generales la asignación específica de usos y aprovechamiento del suelo en micro zonas de escala vecinal.
- Formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área de acuerdo al contenido urbano del plan.
- Ejercer acciones de veeduría ciudadana que garantice su cumplimiento e impida la violación de las normas establecidas.

**ARTÍCULO 8°. EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO, UN INSTRUMENTO DE APLICACIÓN INMEDIATA.** Las formulaciones del plan de ordenamiento han de permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial del municipio, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas.

A la vez, el plan recoge los principios generales del ordenamiento territorial planteados por la Ley 388/97, los cuales inspiran el conjunto de novedosos instrumentos asociativos que se introducen para la gestión urbanística:

- La función ecológica de la propiedad
- La prevalencia del interés general sobre el particular
- La distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

## TÍTULO II. VISIÓN A FUTURO.

**ARTICULO 9. VISION.** La visión o propósito de desarrollo del municipio se formula como el querer de la comunidad del municipio de Villa del Rosario en el largo plazo, considerando lo siguiente:

- Un municipio sostenible y sustentable, donde los procesos de ocupación del suelo y de crecimiento se dan en cabal armonía con la naturaleza y las características propias de su entorno geográfico.
- Un municipio integrado espacial, funcional y socialmente con los demás municipios del Area Metropolitana de Cúcuta y de las subregiones vecinas.
- Un municipio integrado al medio natural, en especial al río Táchira y a sus afluentes, y otros elementos ambientales que determinan su morfología y su calidad espacial urbana.
- Un municipio que valora y dinamiza su Patrimonio Histórico Cultural y como tal lo protege y lo utiliza para generar recursos y hacer al municipio competitivo y por tanto atractivo para residentes, visitantes e inversionistas

- Un municipio equitativo y equilibrado en lo social, en lo cultural, en lo espacial y en lo funcional.
- Un municipio que brinda en forma territorialmente equitativa oportunidades de acceso a los servicios públicos y sociales a todos los ciudadanos.
- En el área rural en materia de ordenamiento territorial, se sueña con un municipio humano y habitable, que permite permanecer en ellas sin temor de ser segregados o excluidos, que contribuye a su subsistencia en condiciones dignas, facilita el circular libremente, rompiendo las barreras y estableciendo relaciones entre quienes la habitan, ayudando a identificarse con su territorio y entorno natural, aprehenderlo y comprenderlo y, ante todo, posibilita la participación en los procesos que orientan su transformación

Con fundamento en todo lo anterior, la visión a futuro del municipio Villa del Rosario en el marco del ordenamiento territorial será la siguiente:

EL MUNICIPIO DE VILLA ROSARIO SERÁ LA PUERTA FRONTERIZA MÁS DINÁMICA DE AMÉRICA LATINA, CIRCUNSCRITA EN UN MODELO DE REGIÓN METROPOLITANA BINACIONAL COLOMBO VENEZOLANA, ALTAMENTE COMPETITIVA ESPECIALIZADA EN SU SISTEMA TURÍSTICO, BASADO EN SU PATRIMONIO HISTÓRICO CULTURAL, LÍDER EN LA GESTIÓN E INTEGRACIÓN PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO, CULTURAL, SOCIAL Y SOSTENIBLE CON UN TEJIDO SOCIAL QUE TIENE CLARO LO COLECTIVO Y LO PUBLICO, COHESIONADO, EQUITATIVO Y JUSTO, CON SENTIDO DE PERTENENCIA Y ESTÉTICA DE VIDA QUE BUSCA EL MEJORAMIENTO Y EL BIENESTAR DE SUS CIUDADANOS A TRAVÉS DE PROPÓSITOS Y DE EMPEÑOS COMUNES QUE PERMITAN CONSTRUIR CULTURA ECONOMÍA Y PAZ.

### **TÍTULO III. DIMENSIONES DEL DESARROLLO, POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES.**

#### **CAPÍTULO I. DIMENSIONES DEL DESARROLLO.**

**Definición.** Para abordar la formulación del desarrollo del municipio, se ha partido de un enfoque interdimensional que involucra las siguientes dimensiones del desarrollo:

**a. DIMENSIÓN ECONÓMICA.** Para lograr el ordenamiento del territorio en el **LARGO PLAZO** es inaplazable la incorporación de determinantes económicos que se constituyen en piezas claves para lograr la integración de la organización territorial a los diferentes requerimientos del mercado. Considerando la posición estratégica del municipio de Villa del Rosario en el contexto metropolitano y binacional, es conveniente realzar este aspecto, permitiendo la potenciación del sector económico para lograr el posicionamiento del municipio en el largo plazo.

**b. DIMENSIÓN TERRITORIAL.** El análisis de esta dimensión exige una visión integral que permita estrechar los vínculos entre los diferentes actores de la vida municipal, a fin de lograr **UN MODELO DE OCUPACIÓN** a largo plazo acorde con las necesidades y potencialidades del municipio, sin detrimento del medio natural que lo rodea.

Esta dimensión lleva implícitamente ligada a la dimensión cultural, ya que el Municipio de Villa del Rosario ha involucrado la protección y conservación de los inmuebles de valor histórico, arquitectónico y cultural como elementos centrales del desarrollo y organización del territorio en el largo plazo.

Esta dimensión permitirá el posicionamiento del municipio, dadas las ventajas comparativas a nivel metropolitano que le han otorgado el rol de "centro turístico histórico como puerta binacional de integración".

**c. DIMENSIÓN AMBIENTAL.** Esta dimensión se constituye en el eje directriz sobre el cual se abordan los principios orientadores del ordenamiento del territorio.

**d. DIMENSIÓN SOCIAL.** El hombre como componente esencial y parte activa del territorio, demanda atención en materia de ordenamiento territorial, razón por la cual esta dimensión está intrínsecamente ligada a las anteriores y es factor fundamental para la toma de decisiones.

Por lo anterior, las políticas, los objetivos, estrategias definidas en este marco de actuación estarán sujetas a cada una de las dimensiones del desarrollo.

## **CAPÍTULO II. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS POR DIMENSIONES DEL DESARROLLO**

### **ARTÍCULO 10. DIMENSIÓN ECONÓMICA.**

#### **a. POLÍTICAS:**

- Consolidar una ciudad en el contexto metropolitano con la articulación de los elementos características de su patrimonio histórico- arquitectónico y cultural fortaleciendo el eje estructural que lo comunica con el vecino país.
- Proyectar el municipio como un centro receptivo a nuevas actividades productivas y de servicios, con una magnífica muestra microcomercial y cultural
- Promover y desarrollar proyectos en el campo de la cultura y la educación, en búsqueda de convertir al municipio como subcentro dentro del Area Metropolitana de Cúcuta.
- Mantener en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de nuevas actividades económicas de producción y de servicios, compatibles con otros usos urbanos.
- Consolidar de una manera coherente y ordenada en el tiempo, la vocación que tiene Villa Rosario como oferente de vivienda a los diferentes estratos sociales del área Metropolitana.
- 

#### **b. OBJETIVO DE LARGO PLAZO:**

Contribuir a consolidar una plataforma metropolitana, que proyecte al municipio desde el punto de vista económico sin detrimento del componente urbanístico y del aspecto histórico cultural.

#### **c. ESTRATEGIA DE LARGO PLAZO:**

**ESTRATEGIA PARA LOGRAR LA COMPETITIVIDAD ECONÓMICA.** Consiste en aprovechar la localización del municipio de Villa del Rosario, parte integral del Area Metropolitana de Cúcuta, como región bisagra entre Colombia y Venezuela, con visión internacional, generando corredores de desarrollo hacia la globalización como el caso de la vía Cúcuta-Villa del Rosario-Tienditas-San Cristobal y el Corredor vial nacional mediante la interconexión del sistema vial y de transporte al sistema nacional, que facilitará el posicionamiento del municipio en el contexto internacional, facilitando no solo las relaciones de intercambio, sino también el reconocimiento de los valores histórico-culturales existentes.

### **ARTÍCULO 11. DIMENSION TERRITORIAL**

#### **a. POLÍTICAS:**

- Orientar el desarrollo del municipio en función del conocimiento del valor Histórico Cultural y del espacio público como esencia del municipio y componente central de su sistema estructurante.
- Como espacio público. Reorientar la relación del municipio con el río Táchira, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación
- Recuperar la calidad espacial y urbanística, del Area Histórica y posicionarla como el principal referente urbano, desarrollando una cultura patrimonial que se manifieste en una norma de protección independientemente del crecimiento de la forma urbana.
- Valorar, proteger y preservar el patrimonio arquitectónico urbanístico y ambiental del municipio constituyéndose como la base de la memoria colectiva de la ciudad, convirtiéndose en su referente simbólico y representativo de sus habitantes

- Promover y apoyar el desarrollo de programas de Renovación Urbana y Redesarrollo y la densificación en sectores de localización central estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte.
- Frenar el crecimiento en los bordes del municipio que presentan altas restricciones naturales al desarrollo.
- Promover una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.
- Revitalizar el barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias.
- Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato.
- Promover e incentivar la construcción y permanencia de la vivienda en el centro del municipio.
- Promover y participar en la planificación concertada de la vivienda de interés social como un "Hecho metropolitano" y desarrollar programas y proyectos en el marco de sus políticas concertadas y promover al creación del fondo de vivienda de intereses social y reforma urbana.

#### **b. OBJETIVOS DE MEDIANO PLAZO:**

- Construcción del municipio desde lo público reconstruyendo el patrimonio histórico cultural y los espacios y edificios públicos como elemento principal del sistema estructurante urbano-rural, factor clave del desarrollo equilibrado del municipio y principal escenario de la integración social, rescatando la capacidad de la sociedad de identificarse con las singularidades de su municipio y de reconocer los valores colectivos.
- Orientar el crecimiento del municipio hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo.
- Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, con visión y conciencia municipal.

#### **c. ESTRATEGIA DE MEDIANO PLAZO:**

**ESTRATEGIA PARA LOGRAR EL DESARROLLO BAJO PRINCIPIOS DE HABITABILIDAD.** Busca crear calidad urbana y rural, resaltando los valores de la ciudad y los inmuebles de importancia histórico – cultural, también disminuyendo las condiciones de marginalidad de los asentamientos y la solución de las necesidades en materia de servicios públicos, equipamientos e infraestructuras requeridas para armonizar y hacer uso eficiente y racional del territorio.

### **ARTÍCULO 12. DIMENSIÓN AMBIENTAL**

#### **a. POLÍTICAS:**

- Política de Sostenibilidad, que garantice un equilibrio básico entre la estructura ecológica y la estructura urbana condicionada por el desarrollo futuro y la visión compartida del municipio.
- Propiciar la inclusión de la EDUCACIÓN AMBIENTAL en los currículos de los diferentes niveles de la educación formal y no formal de acuerdo a las características naturales, culturales y sociales de cada región, en el contexto de los Proyectos Educativos Institucionales.
- Recuperación y protección del ecosistema de la cuenca del río Táchira integrándola al sistema de espacio público.
- Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en la zona rural y las zonas urbanas de valor ambiental.
- Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales al paisaje y el espacio público.
- Limitar el crecimiento del municipio sobre los bordes de características restrictivas al desarrollo urbano.
- Diseño de intervenciones y transformaciones de ecosistemas a distintas escalas espaciales.



- Controlar y racionalizar los procesos de urbanización .
- Promover y apoyar el adecuado saneamiento básico urbano y rural.
- Mantener en condiciones de sostenibilidad las actividades agropecuarias tradicionales.
- Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como reforestación, agricultura orgánica y ecoturismo.
- Controlar los procesos de urbanización y el excesivo fraccionamiento del suelo.

**b. OBJETIVOS DE LARGO PLAZO:**

- Sostenibilidad del desarrollo ambiental y económico consolidando el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público.
- Fundamentar el desarrollo rural en la productividad ambiental protegiendo sus recursos naturales, su paisaje, su producción tradicional sostenible y las características de su hábitat.

**c. ESTRATEGIA DE LARGO PLAZO:**

**ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO CON SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.** Las nuevas tendencias de desarrollo en el mundo, exigen la incorporación del componente ambiental en todos los procesos que se adelantan, razón por la que es necesario involucrar la naturaleza al hombre, hasta lograr la interacción hombre-naturaleza.

**ARTÍCULO 13. DIMENSIÓN SOCIAL.**

**a. POLÍTICAS**

Generar, promover o apoyar procesos de participación en todos los procesos de formulación de planes complementarios o asociados al Plan de Ordenamiento Territorial.

Implementar mecanismos de gestión que contribuyan a conciliar pacíficamente en la municipio los diferentes intereses y conflictos de ordenamiento territorial

Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular.

**b. OBJETIVO DE MEDIANO PLAZO:**

Contribuir desde el ordenamiento a la construcción de un municipio equitativo y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa.

**c. ESTRATEGIA DE MEDIANO PLAZO:**

**ESTRATEGIA DE RENOVACIÓN CIUDADANA.** Busca recuperar y rescatar los valores de los diferentes actores de la vida municipal, para que la nueva estructura urbana se pueda lograr , basado en un valor fundado en el respeto y en el desarrollo armónico de todos los actores .

**CAPÍTULO III. PLANES DEL COMPONENTE GENERAL QUE CONTRIBUYEN AL  
APROVECHAMIENTO DE LAS VENTAJAS COMPARATIVAS Y MEJORAN LA COMPETITIVIDAD  
DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

Los planes , programas y proyectos que presenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial son un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de algunos de los objetivos estratégicos del plan, en cuanto presentan la capacidad de modificar un problema crítico o aprovechar un potencial especial, contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial y a orientar favorablemente el desarrollo territorial del municipio.

Los planes, programas y proyectos se derivan de las principales políticas de ordenamiento planteadas, y contribuyen a consolidar el modelo o proyecto de municipio propuesto, dirigido a procurar una municipio

competitivo, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada, acogedor e integrado espacial y funcionalmente.

Varios de los proyectos considerados por el PBOT están contemplados en el Plan de Desarrollo y se encuentran ya en marcha o en fases avanzadas de preinversión, por lo tanto también forman parte del "Programa de Ejecución" de la actual administración. Otros son proyectos metropolitanos, regionales o nacionales, que cuentan con participación, apoyo o respaldo del Municipio de Villa Del Rosario.

Todos los proyectos no iniciados requieren de un análisis detallado tendiente a determinar sus características básicas, componentes, viabilidad y oportunidad en el tiempo. Para ello la oficina de Planeación Municipal constituirá EL EXPEDIENTE MUNICIPAL que incluirá las fichas de las iniciativas y propuestas estratégicas planteadas para ejecutar o iniciar en la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial. Dicho inventario incluirá adicionalmente los perfiles de otros proyectos importantes planteados desde diferentes escenarios de participación ciudadana, que deben ser incorporados a los programas de ejecución de futuras administraciones. Los planes son los siguientes.

#### **ARTICULO 14. Planes , programas y proyectos.**

##### **PLAN DE VIVIENDA**

1. PROGRAMA DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS UBICADAS EN ZONA DE RIESGO.
2. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LA VIVIENDA URBANA , SUBURBANA Y RURAL.
3. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS , DENSIFICACION Y SUBDIVISION.
4. PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE PREDIOS.
5. PROGRAMA DE SISTEMA DE VIVIENDA METROPOLITANA.  
-PROYECTO VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL : URBANA ,SUBURBANA Y RURAL.

##### **PLAN DE SERVICIOS TURÍSTICOS.**

1. PROGRAMA AREA HISTÓRICO CULTURAL  
-PROYECTO : CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN HISTORICO CULTURAL  
-PROYECTO: FUNDACIÓN HISTORICO CULTURAL.  
-PROYECTO :RECORRIDO HISTORICO CULTURAL
2. PROGRAMA RECORRIDOS TURÍSTICOS.  
-PROYECTO :CORREDOR TURÍSTICO FRONTERIZO.

##### **PLAN AMBIENTAL**

1. PROGRAMA: DE EDUCACION AMBIENTAL  
-PROYECTO PARA EL SECTOR FORMAL: FORMACIÓN DEL SECTOR DOCENTE PARA ABORDAR LA DIMENSION AMBIENTAL.  
-PROYECTO PARA EL SECTOR FORMAL: RECONTEXTUALIZACION DE LOS P.E.I.  
-PROYECTO PARA EL SECTOR NO FORMAL: FORTALECIMIENTO DE LA COMUNIDAD EN PROCESOS DE GESTION Y NEGOCIACION.
2. PROGRAMA: CORREDORES VERDES.
3. PROGRAMA : RESTAURACIÓN , CONSERVACIÓN Y MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRATEGICOS.
4. PROGRAMA : CONSERVACIÓN Y CUIDADO DEL BOSQUE SECO TROPICAL Y BOSQUE MUY SECO TROPICAL
5. PROGRAMA : REFORESTACION PROTECTORA Y PROTECTORA –PRODUCTORA EN AREAS HIDROGRAFICAS Y AREAS DEGRADADAS.  
-PROYECTO ,REFORESTACION CON GUADUA EN LAS MARGENES Y NACIMIENTOS DE LOS CAUSES DE LA PARTE BAJA DE LA SUBCUENCA DEL RIO TACHIRA  
-PROYECTO, RECUPERACIÓN Y REFORESTACION DE AREAS MINERAS.
6. PROGRAMA : PARQUE JUAN FRIO
7. PROGRAMAS: ADQUISICIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS

- DE LAS ZONA HIDROGRAFICAS
8. PROGRAMA: LA CALIDAD DEL AIRE.  
-PROYECTO: CONTROL Y PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL AIRE.  
-PROYECTO : ESTABLECIMIENTO DE LAS NORMAS Y CRITERIOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE.
  9. PROGRAMA: SANEAMIENTO BASICO.  
-PROYECTO: LOMBRICULTURA EN EL MANEJO DE DESECHOS ORGANICOS.  
-PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE POZOS SÉPTICOS.
  10. PROGRAMA : ESTABLECIMIENTO , MANEJO Y APROVECHAMIENTO DE PLANTACIONES DENDROENERGETICAS

#### **PLAN DE EQUIPAMIENTO , ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES.**

1. PROGRAMA: GENERACIÓN DE ESPACIO PUBLICO; PARQUES , AREAS VERDES , AREAS RECREATIVAS.
2. PROGRAMA: AMPLIACIÓN , ADECUACION Y DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN SALUD
3. PROGRAMA: AMPLIACIÓN , ADECUACION Y DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN EDUCACIÓN.
4. PROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN PLAZA DE MERCADO.
5. PROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DE LA CENTRAL DE TRANSPORTE MUNICIPAL
6. PROGRAMA: DESARROLLO FRONTERIZO.  
-PROYECTO: ESAP , UNIVERSIDAD BOLIVARIANA.
7. PROGRAMA: DESARROLLO INFRAESTRUCTURA SECTOR PECUARIO.  
-PROYECTO: CREACIÓN DE FRIGORÍFICO.

#### **PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.**

1. PROGRAMA: APOYO AL SISTEMA DE TRANSITO Y TRANSPORTE METROPOLITANO.  
-PROYECTO: VIA VILLA ROSARIO-RAGONVALIA-HERRAN- PUENTE TABOR.  
-PROYECTO: VIA VARIANTE LA PARADA- RUMICHACA.  
-PROYECTO: VIA LA PARADA-SECTOR GALAN-LOS PATIOS.  
-PROYECTO: VIA LA PARADA-TIENDITAS.
2. PROGRAMA: PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE MUNICIPAL.  
-PROYECTO: VIA VILLA ROSARIO-RAGONVALIA.  
-PROYECTO: INTERCAMBIADO VIAL EN RUMICHACA.

#### **SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

1. PROGRAMA: SUMINISTRO DE AGUA .  
-PROYECTO: EMBALSE EL MESÓN.  
-PROYECTO: MULTIPROPOSITO DEL CINERA.  
-PROYECTO: ESTUDIO DE OFERTA DE AGUAS SUBTERRANEAS.  
-PROYECTO: OPTIMIZACION SISTEMA DE ACUEDUCTO MUNICIPAL.  
-CONSTRUCCIÓN CONDUCCIÓN PARALELA, BOCATOMA –PLANTA DE TRATAMIENTO.  
-AMPLIACION , ADECUACION DE REDES DE DISTRIBUCION  
-INSTALACION DE MICROMEDIDORES  
-PLANTA INTEGRAL LA PALMITA.
2. PROGRAMA SANEAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES  
-PROYECTO: OPTIMIZACION SISTEMA DE ALCANTARILLADO MUNICIPAL.  
-CONSTRUCCIÓN COLECTOR CAÑO LAS MORCILLAS.  
-CONSTRUCCION CAÑO DE RUMICHACA.  
-CONSTRUCCION CAÑO LAS CABAÑAS.

- CONSTRUCCION EMISARIO LAS PALMAS
- PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.
- INTERCEPTOR MARGEN IZQUIERDA DEL RIO TACHIRA.
- 3. PROGRAMA INTEGRAL DE ASEO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.  
-PROYECTO: OPTIMIZACION SISTEMA INTEGRAL DE ASEO MUNICIPAL.

#### **PLAN DE SALUD**

1. PROGRAMA: FORTALECIMIENTO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO DE SALUD.
2. PROGRAMA: AMPLIACIÓN, ADECUACION Y DOTACIÓN DEL HOSPITAL LOCAL.
3. REUBICACIÓN DE CHIRCALES DE LA ZONA URBANA

#### **PLAN DE EDUCACIÓN.**

1. PROGRAMA :CAPACITACION DEL RECURSO HUMANO. FORMACION DEL HOMBRE DE FRONTERA
2. PROGRAMA :CAPACITACION DEL RECURSO HUMANO. BIBLIOTECAS Y MATERIAL DIDÁCTICO VIRTUAL. CONEXIÓN INTERNET.

#### **MODERNIZACION INSTITUCIONAL.**

1. PROGRAMA : MODERNIZACION INSTITUCIONAL.
2. PROGRAMA :EXPEDIENTE MUNICIPAL.
3. ACTUALIZACION DE LOS PLANES , PROGRAMAS Y PROYECTOS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO.

#### **PLAN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES.**

PROGRAMA : DE PREVENCIÓN Y ATENCION DE DESASTRES.  
-PROYECTO: ESTUDIO , CENSO DELIMITACION GEOTECNICA Y DISEÑO DE LAS OBRAS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ALTO Y MEDIO RIESGO POR INUNDACIÓN.  
-PROYECTO: ESTUDIO , CENSO DELIMITACION GEOTECNICA Y DISEÑO DE LAS OBRAS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ALTO Y MEDIO RIESGO POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA Y EROSIÓN .  
-PROYECTO: ESTUDIO , CENSO DELIMITACION GEOTECNICA Y DISEÑO DE LAS OBRAS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ALTO Y MEDIO RIESGO POR MOVIMIENTO SISMICO.  
-PROYECTO: ESTUDIO HIDRÁULICO ,HIDROLÓGICO Y DE SEDIMENTACION DEL RIO TACHIRA. COTA DE INUNDACIÓN.

#### **PLAN DE COMPETITIVIDAD URBANO RURAL.**

1. PROGRAMA: DESARROLLO FRONTERIZO.  
-PROYECTO: CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS.  
-PROYECTO: CENTRO DE SERVICIOS INTERNACIONALES. LA PARADA.
2. PROGRAMA: CREACIÓN DEL CENTRO FERIAL DE LA MICROEMPRESA.
3. PROGRAMA: CREACIÓN DEL LABORATORIO TECNOLÓGICO DE LA ARCILLA.
4. PROGRAMA: INSTALACIÓN DE MINIDISTRITOS DE RIEGO (3).
5. PROGRAMA: ESTUDIO FORTALECIMIENTO DE LA PRODUCTIVIDAD EN JUAN FRIO.
6. PROGRAMA: SISTEMA SILVOPASTORIL.
7. PROGRAMA: ESTUDIO FORTALECIMIENTO DEL SECTOR AGRICOLA.
8. PROGRAMA: ESTUDIO FORTALECIMIENTO DEL SECTOR PECUARIO.
9. PROGRAMA: CAPACITACION DE LOS PEQUEÑOS PRODUCTORES EN GESTION AMBIENTAL Y PRODUCCIÓN LIMPIA.

**ARTÍCULO 15. PLANES DE ORDEN METROPOLITANO.** La posición del municipio de Villa del Rosario otorga características particulares, que lo hacen pieza clave de integración dentro de las decisiones metropolitanas. De allí que uno de los aspectos claves para la formulación del Plan Básico de Ordenamiento han sido los HECHOS METROPOLITANOS, que facilitan la coordinación y concertación de acciones entre las instancias metropolitanas y los gobiernos territoriales (Area Metropolitana y Municipios).

Se han consolidado como hechos metropolitanos los siguientes planes y programas que tienen relación directa con el municipio de Villa del Rosario:

- **PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE:** Se considera el mejoramiento de la movilidad, en todas sus facetas, como base de la productividad del Area Metropolitana de Cúcuta, dando importancia a su desarrollo vial y su conexión con todos los sitios o polos estratégicos de la región.

Son hechos metropolitanos:

PROGRAMA : APOYO AL SISTEMA DE TRANSITO Y TRANSPORTE METROPOLITANO

PROGRAMA:VIA VILLA ROSARIO-RAGONVALIA-HERRAN-PUENTE TABOR (LAS DELICIAS , VENEZUELA).

PROYECTO: VIA , VARIANTE LA PARADA –RUMICHACA. EN LA VIA CUCUTA-SAN ANTONIO DEL TACHIRA.

PROYECTO: VIA , LA PARADA- SECTOR GALAN-LOS PATIOS . ANILLO VIAL REGIONAL.

PROGRAMA : VIA , LA PARADA-TIENDITAS.

- **PLAN DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS.** Son aquellas instalaciones que requiere la comunidad, para la atención de las necesidades colectivas del orden metropolitano, con el fin de garantizar calidad de vida de los habitantes.

PARQUE METROPOLITANO DE JUAN FRIO.

CENTRO INTERNACIONAL DE NEGOCIOS, TIENDITAS.

CENTRO DE SERVICIOS INTERNACIONALES, LA PARADA

AREA HISTORICO CULTURAL.

SISTEMA DE FRIGORÍFICOS.

PROYECTO FRONTERIZO :UNIVERSIDAD BOLIVARIANA, ESAP.

- **PLAN DE CORREDORES TURÍSTICOS.** Aprovechando la vocación y ubicación de los municipios que conforman el Area Metropolitana, se pretende motivar e incentivar acciones turísticas que en la actualidad se desarrollan y que se han ido consolidando progresivamente, aprovechando las facilidades de transporte, servicios públicos y el entorno de cada región.

CORREDOR FRONTERIZO: CUCUTA ,VILLA ROSARIO , SAN ANTONIO UREÑA.

- **SERVICIOS PÚBLICOS METROPOLITANOS.** Con el fin de garantizar a la comunidad la continuidad y crecimiento permanente de la cobertura de la prestación de los servicios públicos, se requiere que estos sean prestados por entidades que tengan una infraestructura adecuada y los mecanismos de gestión técnica, económica y financiera, con el objeto de racionalizar la prestación de dichos servicios.

PROYECTO MULTIPROPOSITO EL CINERA.

PROYECTO EMBALSE EL MESON.

PROYECTO; ESTUDIO DE OFERTA DE AGUAS SUBTERRANEAS

PROGRAMA: PLAN DE ASEO INTEGRAL METROPOLITANO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SOLIDOS.

PROYECTO: INTERCEPTOR MARGEN IZQUIERDA DEL RIO TACHIRA

- **PLAN DEL SISTEMA METROPOLITANO AMBIENTAL.** Involucra aquellas zonas que son frágiles, constituidas por las zonas inestables o potencialmente inestables, como son los ecosistemas de alto valor ecológico, de interés turístico o recreativo, productores de agua, productores de alimentos, y los ecosistemas que pueden producir energía.

CORREDORES VERDES: PARQUE LINEAL DEL TACHIRA, ZONAS DE PROTECCIÓN DE LOS ANILLOS VIALES , ZONAS DE PROTECCION DE LOS EJES ESTRUCTURANTES.

PROGRAMA: CONSERVACIÓN Y CUIDADO DEL BOSQUE SECO TROPICAL Y MUY SECO TROPICAL .

- **SISTEMA DE VIVIENDA METROPOLITANA.** Dadas las condiciones de déficit de vivienda existentes en los municipios que conforman el Area Metropolitana, se ha constituido la política de vivienda a este nivel, con el fin de que los municipios puedan aunar esfuerzos y lograr superar los bajos niveles actuales de satisfacción de necesidades en esta materia. Según los hechos metropolitanos, Villa del Rosario ha sido constituido como **CENTRO ALTERNO DE VIVIENDA, EMPLEO Y SERVICIOS** y debe ser reforzado para generar un centro turístico-histórico como puerta binacional de integración.

## PARTE II. CLASIFICACION DEL SUELO.

Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del Municipio de Villa del Rosario, se clasifica en urbano ,de expansión urbano , rural y de protección. Al interior del suelo rural se establece la categoría del suelo suburbano y en todas las clases de suelo el de protección, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

La delimitación de estos suelos se aprecia en el plano de clasificación del suelo, que forma parte integral del presente Acuerdo.

### TÍTULO I. SUELO URBANO.

**ARTICULO 16. Definición.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plano de clasificación del suelo, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definen como áreas de mejoramiento integral.

**ARTÍCULO 17. Delimitación.** Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas por el perímetro urbano que a continuación se describe:

**PUNTO No. 1** Localizada en el Puente Internacional Simón Bolívar sobre el río Táchira, sitio conocido como la Parada siguiendo el sentido de las manecillas del reloj, aguas arriba del río y bordeando las siguientes manzanas catastrales: 213 – 211 – 209 – 208 – 218 – 235 – 242 – 237 – 239 – 241 y 260 pertenecientes a la Parada, siguiendo la línea que separa los predios 00-00-003-0009 , 00-00-003-0010 , 00-00-0003-0011 , 00-00-003-0012 , 00-00-003-0013 , 00-00-003-0019 , 00-00-003-0029 , 00-00-003-0003 , del predio identificado con un número catastral 00-00-003-0007-000 , continuando por la línea que separa los predios rurales : 00-00-003-0003-000 y 00-00-003-0004 , hasta encontrar la Urbanización Quintas del Tamarindo, continúa bordeando esta Urbanización hasta encontrar las Manzanas 002 , 003, 010 y 220 de Villa Antigua, bordea esta manzana en sentido oriente -occidente, siguiendo el lindero de la finca la Pastora hasta encontrar la toma Díaz y siguiendo esta en sentido sur, o sea aguas arriba hasta encontrar el matadero la Frontera y bordea la parte sur de las manzanas 462 y 371.

**PUNTO No. 2.** Localizado en el borde sur-occidental de la Manzana 371 sobre la carretera que conduce de Villa del Rosario a Juan Frío, continúa por esta vía en sentido sur, luego occidente y luego Norte, bordeando la Urbanización Villa Hermosa y la Urbanización Altos del Rosario, hasta encontrar el Barrio la Gran Colombia en la parte sur-oriental de la manzana 605 , continúa en sentido norte , en línea irregular , hasta el punto sur –occidental , ubicado en la manzana 474 , quedando al oriente de esta línea las siguientes manzanas : 529 , 345 , 526 , 424 , 498 , 608 , 348 , 387 , 241 , 616 , 617 , 612 y 474 y al occidente de esta línea las siguientes manzanas : 605 , 604 , 354 , 528 , 609 , 619 , 615 , 610, 611 , y 533. Del punto antes mencionado en dirección norte , atravesando la transversal 16 , hasta el borde de la manzana 533 en lindero con el caño , continúa en sentido norte-oriente , en línea irregular por este caño , pasando por las manzanas 463 , 400 , hasta el punto ubicado en borde sur –occidente de la manzana 216 , de aquí , continúa en sentido norte , en línea irregular hasta el punto ubicado en el borde sur –occidente de la manzana 536 , quedando al oriente de esta línea las siguientes manzanas : 216 , 231 , 313, 368 , 277 , 227, 106 , 435 , 536 y al occidente de esta línea las siguientes manzanas : 401 , 698 , 489 , 480 , 214 , 694 , 373 , 535 y 543 . Desde el punto anterior continúa en sentido norte , bordeando las manzanas 536, 508 y 538 del Barrio Gramalote, 568 Y 567 del Barrio Turbay Ayala ; 432, 554, 378 y 553 del Barrio San Gregorio ; 433, 439, 442, 443 y 548 del Barrio Antonio Nariño ; 564 , 555

, 413 , 557, 506, 575, 576 y 594 del barrio 20 de Julio ; 593, 591, 598, 597 y 455 del Barrio la Esperanza ; 450, 621 , 600 del Barrio Montevideo, hasta encontrar el Anillo Vial.

**PUNTO 3.** Localizado en la intersección del anillo vial en el límite con el Municipio de los Patios, sigue bordeando los linderos de los Municipios de los Patios y Cúcuta, hasta el punto 4.

**PUNTO No. 4.** Situado en el borde sur-oriental del predio Villa Silvana , continúa por la carretera antigua a Cúcuta, hasta encontrar la parte norte del la Urbanización las Margaritas de Santa Ana, bordeando completamente dicha Urbanización y el Cují, por el costado oriente de ésta continuando por el lindero nor-oriental de los predios 00-00-002-0029; 00-00-002-0031 y cruzando el predio 00-00-002-0060-000 y continuando por el costado oriental de la Urbanización Trapiches II y continuando en dirección norte-sur , cruza los predios 00-00-002-0062-000; 00-00-002-0065-000 y 00-00-002-0070 hasta interceptar la vía que inicia en la carretera a Boconó y que conduce hasta la Vereda el Palmar.

PUNTO No. 5 Inicia en la carretera que conduce desde la vía a Boconó hasta la vereda el Palmar por la línea o lindero de los siguientes predios rurales: 00-00-002-0070 , 00-00-002-071 ; 002-0072 , 002-0153-000 , 002-0111-000 ; 00-00-002-0249-000 , 00-00-002-0213-000 ; 00-00-002-0110-000 ; 00-00-002-0116-000 ; 00-00-002-0245-000 ; 00-00-002-0270-000 ; 00-00-002-0269-000; 00-00-002-0187-000 ; 00-00-002-0107-000 ; 00-00-002-0123-000 ; 00-00-002-0126-000 ; 00-00-002-0130-000 ; 00-00-002-0134-000 ; 00-00-002-0132-000 ; 00-00-002-0133-000 ; 00-00-002-0175-000 ; 00-00-002-0176-000 ; 00-00-002-0177-000 ; 00-00-002-0178-000 ; 00-00-002-0179-000 y 00-00-002-0180-000 , hasta el límite con el río Táchira y siguiendo aguas arriba hasta terminar en el punto No. 1 localizado en el Puente Internacional Simón Bolívar.

## TÍTULO II. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.

**ARTICULO 18. Definición.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, en corto, mediano y largo plazo.

La determinación de éste suelo se ajusta 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.

Dentro de la categoría de suelo de expansión se incluyen áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanísticas a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Los suelos de expansión urbana están comprendidos por las áreas colindantes del área urbana y se aprecian en el plano de clasificación del suelo.

El suelo de expansión urbana comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca a su desarrollo urbano para habilitarlas como de uso urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos legales. En concordancia con el artículo 32 Ley 388/97.

Los suelos de expansión definidos se encuentran señalados en el **Plano de Clasificación del Suelo**, estas áreas están destinadas para programas asociativos de vivienda y programas de vivienda de interés



social con sus respectivas actividades complementarias, y reubicación personas localizadas en zonas de alto riego.

#### **ARTÍCULO 19. Delimitación:**

**a. Zona norte:** Sector comprendido entre la antigua vía a Boconó y la continuación del Anillo Vial, los linderos son: la prolongación del anillo vial (glorieta Villa luz y puente Tienditas), sigue con el actual perímetro urbano que bordea las urbanizaciones el Cuji hasta el costado norte de la urb de las Margaritas de Santa Ana y continua por la vía a Boconó hasta encontrar la prolongación del anillo vial.

**b. Zona Sur:** Sector de integración con la zona rural del municipio, comprendida entre el punto 1 A (ubicado en el costado sur occidente del predio 003-0008, urb Santa María del Rosario) , continuando por el carretable que une el sector de la Parada con la vía Villa del Rosario - Juan Frío, hasta el punto 2 A , ubicado sobre la vía a 370 mts , al sur de la manzana 371 del actual perímetro urbano , continuando en línea recta en dirección occidente en 520 mts , hasta encontrar el punto 3 A , continuando en línea recta hacia el norte hasta encontrar el perímetro urbano , y luego continuando en dirección de las manecillas del reloj por la línea del actual perímetro urbano hasta encontrar el punto 1 A .

**PARÁGRAFO 1.** Los suelos de expansión se incorporan al desarrollo, mediante la formulación y adopción previa de sus respectivos planes parciales, que contemplen la totalidad del área para ser incorporada. Según lo establece la Ley 388 de 1997. Cada zona de incorporación por expansión, debe considerar los requerimientos en equipamientos, espacios público e infraestructura necesarias para cubrir los requerimientos de la población a asentarse en cada una de dichas zonas, según lo establecido en las normas del componente urbano, del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las áreas determinadas como de expansión urbana , se incorporan de forma progresiva al suelo urbano, de acuerdo a la temporalidad establecida, una vez hayan sido habilitadas y urbanizadas, según lo establecido en el respectivo plan parcial.

### **TÍTULO III. SUELO RURAL**

**ARTICULO 20. Definición.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

El suelo rural está comprendido por el área delimitada por el territorio municipal, de vocación agrícola, ganadera, forestal, de explotación de recursos naturales y actividades análogas y por el área suburbana , definidos en el plano sobre clasificación del suelo.

**ARTÍCULO 21. Delimitación.** Comprende el territorio existente entre la zona urbana , de expansión urbana y los límites municipales. En concordancia con el artículo 33 de la Ley 388 de 1997.

### **TÍTULO IV. SUELO SUBURBANO**

**ARTICULO 22. Definición.** Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana que pueden ser objetos de desarrollo con restricciones de usos, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios. Artículo 34 Ley 388 de 1997. Ver Plano SUELO SUBURBANO –JUAN FRIO.

**ARTICULO 23. Delimitación.** El suelo suburbano del municipio de Villa Del Rosario corresponde a la cabecera del centro poblado de Juan Frío.

**PARAGRAFO.** Los perímetros del suelo urbano, de expansión urbana, rural , suburbano y suelos de protección se encuentran indicados en el plano CLASIFICACION DEL SUELO Y PLANO JUAN FRIIO.

#### **TÍTULO V. SUELO DE PROTECCION**

**ARTICULO 24. Definición.** Está constituido por las áreas de terrenos localizados en cualquiera de las clases de suelo enumeradas en el Parágrafo anterior, que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable, esta prohibida la localización de asentamientos humanos y la posibilidad de urbanizarse. Artículo 35 Ley 388.

**ARTICULO 25. Delimitación.** Las áreas que constituyen suelo de protección, son las siguientes:

**a. Área de aptitud forestal.** Son áreas de aptitud forestal las zonas de propiedad pública o privada reservadas para destinarlas exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales protectoras, protectoras - productoras y productoras.

Las áreas de aptitud forestal se incluyen como categorías de manejo en el ámbito regional dentro de las áreas naturales protegidas, ya que tienen una importancia trascendental en la conservación y preservación de especies, hábitat y ecosistemas. Constituyen el instrumento más eficaz para alcanzar los objetivos de conservación en la región, especialmente en lo concerniente a la protección de ecosistemas estratégicos, de los cuales depende la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el desarrollo humano sostenible.

**b. Áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua.** Se definen como áreas de protección para el nacimiento de corrientes naturales de agua las áreas circundantes a los afloramientos de aguas subterráneas que brotan en forma natural, dando origen a manantiales o corrientes de agua.

Para los nacimientos de quebradas la faja de retiro será de 100 metros de conformidad con lo establecido en el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.

**c. Retiros a corrientes naturales de agua.** Comprende las zona de retiro o fajas lateral de terreno a ambos lados de las corrientes paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial, la cual se constituye en suelo de protección y espacio público. Las funciones básicas de los retiros son: servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hídrico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; Adecuar servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos y mantenimiento del cauce; y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y para senderos peatonales ecológicos.

Estas áreas de protección se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales, por lo tanto no se pueden edificar ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.

La dimensión de los retiros es variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de 5 metros para las tomas derivadas del río Táchira, 30 metros para todos los cauces o quebradas permanentes o no y 100 metros para la faja izquierda del río, medidos en proyección horizontal con relación al borde de aguas máximas periódicas de la corriente natural si se tienen registros hidrológicos, o en su defecto con relación a los bordes superiores del canal natural (cauce y cañón) o artificial.

**d. Zonas de alto riesgo no recuperables y otras áreas de protección.** Zonas de alto riesgo no recuperables. Son aquellas áreas urbanas o rurales, en gran parte ocupadas con asentamientos humanos, afectadas por erosión, fenómenos de remoción en masa, inundaciones, que por su conformación topográfica de altas pendientes, características físicas de los suelos, características hidrogeológicas o por la presencia de procesos de inestabilidad geológica activos o latentes, por estar sometidas a una amenaza o riesgo externo, son altamente inestables y de difícil tratamiento para su recuperación, así como aquellos

terrenos ubicados en márgenes de quebradas o ríos y en planicies de inundación carentes de obras de protección y que no son aptas para la localización de asentamientos humanos.

Las zonas caracterizadas por serias restricciones geológicas e identificadas mediante estudios geológicos, geomorfológico y morfodinámico, geotécnicos, hidrológicos y por el análisis de amenaza y vulnerabilidad, en caso de estar ocupadas con asentamientos, éstos deberán ser objeto de programas de "Censo y delimitación geotécnica de las zonas de alto riesgo para su viabilidad de reubicación" hacia otros sitios. Las áreas motivo de intervención serán destinadas a programas de reforestación, áreas mineras. En general las zonas identificadas como de alto riesgo no son aptas para la construcción de viviendas u otro tipo de edificaciones.

- **Áreas con restricciones geológicas severas (Inestables no utilizables).**

Son áreas afectadas por procesos geológicos activos e inactivos o que se consideren susceptibles a fenómenos de erosión, de remoción en masa e inundación y que presentan un alto grado de deterioro, que, en caso de ser posible su recuperación, implicaría grandes inversiones. Se considera que la factibilidad de ubicar en estas zonas o en parte de ellas desarrollos urbanísticos, estará supeditada a la ejecución de un estudio geológico, geomorfológico, morfodinámico, geotécnico e hidrológico a detalle y a la realización de las obras de protección y estabilización requeridas por el mismo. Las áreas que dicho estudio determine como no aptas para vivienda deben tener un uso de protección tales como parques o senderos ecológicos, áreas de reforestación, áreas mineras. En el análisis realizado para determinar los perímetros urbanos y de expansión.

- **Zonas estables e inestables de manejo especial.**

Corresponde a esta categoría de terreno cárcavas, taludes inestables, zonas de erosión, zonas mineras y franjas de retiro de las corrientes de agua natural, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requiere un uso específico buscando su protección y conservación. Estas zonas se denominan de acuerdo con la clasificación de aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo.

También se consideran áreas de protección aquellas zonas que atendiendo la definición antes señalada, sean definidas por las autoridades ambientales acorde con sus competencias y procedimientos.

La definición de nuevas zonas o la revisión de las aquí declaradas se establecerá luego de realizar estudios puntuales de caracterización geológica y geotécnica, que incluirán evaluaciones de la estabilidad relativa y de la aptitud geológica para el uso de los terrenos. Los niveles de riesgo serán determinados mediante análisis de amenaza y vulnerabilidad ante fenómenos naturales o producidos por la intervención del hombre. Ver Planos de Susceptibilidad de Amenazas Area Rural y Mapa de Riesgos Area Urbana.

**e. Áreas ecológicas y otras áreas de importancia ambiental y paisajística.** Son áreas que cumplen funciones estratégicas para el bienestar y el desarrollo municipal que presentan atractivos naturales, escénicos y paisajísticos, con posibilidad para desarrollar actividades relacionadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales.

Áreas de amortiguamiento. Son zonas cuyo propósito es el de atenuar las perturbaciones causadas por las actividades humanas e impedir que ellas lleguen a producir deterioro o disturbios a los valores más significativos de las áreas a preservar y a su vez lograr un uso sostenible de los recursos de la zona en cuestión. Como suelo de protección se incluyen los terrenos ubicados sobre la parte alta, oriental del perímetro urbano, sector de Lomitas.

**f. Áreas para la ubicación de servicios públicos.** Se incluyen los predios urbanos o rurales que por su destinación actual o futura, debidamente programada, tienen ubicadas o se tiene proyectado localizar en

ellos, las infraestructuras componentes de las diferentes modalidades de prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**g. Áreas para la RESERVA DE RECARGA DE ACUIFEROS.** Se incluyen los predios urbanos o rurales que esten contemplados según los estudios como de reserva de recarga de acuíferos.

**PARAGRAFO.** Los suelos de protección, se encuentra señalados en el plano CLASIFICACION DEL SUELO - SUELO DE PROTECCION, en el cual se señalan las áreas determinadas en esta categoría. La clasificación que aparece en el presente artículo y que no estén territorialmente delimitadas, podrán ser objeto de desarrollos puntuales posteriores, que permitan una valoración mucho más precisa de algunos de estos ecosistemas.

### **PARTE III. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y USOS GENERALES DEL SUELO.**

**ARTICULO 26. Concepto.** El modelo de ocupación territorial o de organización espacial (proyecto de municipio a largo plazo) planteado por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se fundamenta en los principios rectores de:

- SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL,
- COMPETITIVIDAD,
- EQUIDAD SOCIAL, Y
- EQUILIBRIO FUNCIONAL DEL TERRITORIO.

A la vez, se inspira en un imaginario de municipio deseado que recoge las principales expectativas sociales y municipales, e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, a procurar mediante la aplicación de las políticas, estrategias, proyectos, tratamientos urbanísticos y tipos de intervención propuestos por el plan.

Con el modelo de ocupación construido, se modifican las condiciones del modelo de actual, proyectando al municipio y a la sociedad en una empresa mancomunada que les permita salir de la crisis estructural profunda en la cual se encuentra inmersa, para que se recupere no solo en la manera de afrontar su economía sino restablecer el capital social desde el punto, histórico, ético, técnico y político. Generando un acumulado de fe colectiva, de cooperación, de sinergia, donde la gente se asocie una con otra en una masa de propósitos y de empeños para construir cultura, economía y nación.

Con base a este modelo, surgen políticas orientadas para lograr el logro de los fines del ordenamiento territorial:

#### **ARTÍCULO 27. Políticas de largo plazo para la ocupación y manejo del suelo y demás recursos naturales**

- Recuperar la intensidad de la vida urbana y mantenerla en el tiempo del centro histórico, por medio de la intervención de sus espacios, edificios y revitalización de sus ejes.
- Constitución de bordes de protección o cinturones verdes de contención a la presión de la expansión urbana sobre las partes altas del municipio y que delimitan los linderos de las áreas de riesgo y las áreas de protección.
- Conformación de cinturones verdes a lo largo de los linderos con los municipios vecinos.
- Protección y recuperación de los elementos naturales (sistema orográfico y sistema hídrico) estructurado con el sistema de espacio público.
- Tratamientos especiales para incorporar nuevo suelo o par facilitar intervenciones en el área de actividad múltiple y en el tejido social.
- Una zona rural con alta producción ambiental que cumple una función ecológica equilibrante para el municipio y el área Metropolitana de Cúcuta.
- Tratamiento especial de incorporación de predios al perímetro urbano y, al mismo tiempo extender y ordenar las áreas de actividad múltiple sobre los ejes estructurantes.
- Un crecimiento orientado hacia el interior, con énfasis en las zonas centrales dotadas de infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización.

- Integrar a la subcuenca del río Táchira espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico del municipio, y estructurado al sistema de espacio público aportando significativamente a su valor paisajístico.
- Un corredor ambiental localizado a lo largo del río Táchira, sus ejes viales y su orografía e integrado al centro urbano, al tejido social y a las zonas especializadas.
- Racionalizar la mezcla de usos del suelo, permitiendo distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda.

**ARTÍCULO 28. Criterios generales para la ubicación de usos del suelo.** Del conjunto de objetivos estratégicos, políticas, Modelo de Municipio y Sistemas Estructurantes propuestos por el Plan se derivan las directrices básicas para la distribución espacial de los usos del suelo que el municipio requiere a futuro. Estas directrices están orientadas fundamentalmente a garantizar condiciones adecuadas para la localización de los diferentes usos del suelo, contribuyendo a la construcción del modelo de municipio propuesto, a propiciar el desarrollo económico, el adecuado funcionamiento del municipio y una mejor calidad de vida para la población.

A partir de la Ley 388/97 se rompe definitivamente con el modelo de planificación anterior que zonificó el territorio en función de usos del suelo especializados y excluyentes que dieron como resultado un municipio segregado y conflictivo. El nuevo esquema se fundamenta en la definición de zonas de intervención, de acuerdo a sus características morfológicas y sus potencialidades de desarrollo, donde la asignación de usos está supeditada al logro de los objetivos específicos de cada una de ellas.

Bajo esta concepción se formulan orientaciones generales para la localización de actividades económicas especializadas, múltiples, mixtas, de servicios, de equipamientos y residenciales, relacionadas directamente con los componentes del sistema estructurante. En la zonificación del territorio por tratamientos urbanísticos se asignan los usos del suelo en forma detallada para cada sector, clasificados en principal, complementarios, restringidos y prohibidos de acuerdo a la potencialidad de desarrollo de cada uno.

## **TITULO I. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL Y USOS DEL SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

### **CAPITULO I. ZONAS DE ACTIVIDAD y USOS DEL SUELO. PLANO DE MODELO DE OCUPACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA**

**ARTÍCULO 29. Zonas De Actividad Múltiple Intensivas En Empleo (ZAMIE).** Son aquellas que concentran actividades, funciones y servicios, así como equipamientos colectivos diversos de escala urbana y metropolitana, orientadas principalmente a la concentración del uso comercial en sus diferentes tipologías combinado con las actividades o usos de servicios colectivos.

Dentro de esta zona se encuentra el corredor o eje estructurante Villa del Rosario - San Antonio (Venezuela), y el anillo vial, el cual dadas sus características es centro principal de generador de empleo.

#### **Usos del suelo:**

Usos Principales: Comercio Tipo A Grupos 1, 2 y 3, Comercio Tipo B, Institucionales Grupos 1 y 2, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, recreativos Grupos 1 y 2, Industria tipo B, Grupo 1  
Usos Complementarios: Institucional Grupo 3, Industria tipo B Grupo 2, Servicios Metropolitanos.  
Usos Restringidos: Comercio Tipo A Grupo 4

**ARTÍCULO 30. Zonas De Actividad Mixta Vivienda Empleo (ZAMVE).** Son zonas que han alcanzado cierto grado de concentración de actividades comerciales especializadas o de servicios especializados combinados con el uso residencial, en los que es necesario ejercer control en el ejercicio de actividades generadoras de empleo, evitando efectos de impactos negativos sobre los usos residenciales.

**Usos Del Suelo:**

Usos Principales: Comercio Tipo A Grupos 1, 2, Comercio Tipo B, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, recreativos Grupos 1 y 2.

Usos Complementarios: Institucionales Grupos 1 y 2, Comercio Tipo A Grupo 3, Industria tipo B Grupo 1

Usos Restringidos: Institucional Grupo 3, Comercio Tipo A Grupo 4

**ARTÍCULO 31. Zona De Actividad Especializada (ZAE).** Son aquellas de alta tendencia a la mezcla de uso comercial y de servicios especializados combinados con usos industriales compatibles entre sí.

**Usos Del Suelo:**

Usos Principales: Comercio Tipo A Grupos 1, 2 y 3, Comercio Tipo B, Industrias tipo B Grupos 1 y 2, Recreativos Grupos 1 y 2

Usos Complementarios: Institucionales Grupos 1 y 2, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar Institucional Grupo 3, Industria tipo B Grupo 2, Servicios Metropolitanos

Usos Restringidos: Comercio Tipo A Grupo 4

**ARTÍCULO 32. ZONAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (ZR).** Son aquellas de uso predominante residencial. Según la densidad y la localización dentro de la estructura urbana, intensidad de usos complementarios, se clasifican en:

**Zonas de Actividad Residencial 0 (ZR0).** Destinadas para uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos altos y con densidad especial.

**Zonas de Actividad Residencial 1 (ZR1).** Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos altos y con densidad baja.

**Zonas de Actividad Residencial 2 (ZR2).** Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de ingresos medios y con densidad media.

**Zonas de Actividad Residencial 3 (ZR3).** Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de pocos ingresos y con densidad alta.

**Zonas de Actividad Residencial 4 (ZR4).** Es aquella de uso unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar para grupos de escasos ingresos y con densidad alta.

**Usos Del Suelo:**

Para el caso de las zonas de actividad residencial 0 solo se permitirán los usos principales.

Usos Principales: Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar

Usos Complementarios: Comercio Tipo A Grupos 1 y 2, Comercio Tipo B Institucionales Grupos 1 y 2, Recreativos Grupos 1 y 2

Usos Restringidos: Industria tipo B Grupo 1, Institucional Grupo 3

**ARTÍCULO 33. Zonas De Servicios Turísticos. (ZST)** Se refiere a la zona histórica del municipio, que amerita tratamiento de conservación, buscando el rescate de los valores de la ciudad antigua y la protección de los recursos turísticos existentes.

**Usos Del Suelo:**

Usos Principales: Comercio Tipo A Grupos 1, Institucional Grupo 1, vivienda unifamiliar y bifamiliar, recreativos Grupos 1 y 2, Servicios Metropolitanos destinados a la educación, cultura y a la conservación y protección patrimonial.

Usos Complementarios: Institucional Grupo 2, Comercio Tipo A Grupo 2, Comercio Tipo B, vivienda multifamiliar

Usos Restringidos: Industria tipo B Grupo 1, Institucional Grupo 3

**ARTÍCULO 34. Zonas De Servicios Fronterizos (ZSF).** Son aquellas destinadas a la prestación de servicios de apoyo a las relaciones e intercambio fronterizo, que exigen la localización estratégica de equipamientos e infraestructuras acordes con la dinámica del sector.

En términos generales los usos principales en la zona están orientados a la consolidación de una plataforma competitiva del municipio, reservando las áreas fronterizas en inmediaciones al anillo vial oriental (Puente Tienditas) para uso exclusivo de equipamientos, grandes tiendas por departamentos, supermercados de relevancia binacional, servicios de bodegaje, que propendan por proyectar al municipio dadas sus condiciones de ciudad de frontera.

**ARTÍCULO 35. Zonas De Servicios Metropolitanos (ZSM).** Aquellas cuyo uso predominante trasciende el contexto urbano y que de acuerdo con la función que desempeñan permiten la localización de actividades económicas que incluyen industrias limpias, centros comerciales, grandes tiendas por departamentos, servicios a escala metropolitana, usos institucionales, equipamientos para la investigación y tecnología.

Los corredores de servicios metropolitanos definidos a lo largo del anillo vial, corresponden a una franja de 200 metros laterales al eje vial, sobre el cual se busca la instalación de actividades de servicios con óptimas condiciones paisajísticas, respetando los cordones verdes de protección a lo largo del eje y promoviendo la consolidación de usos de escala metropolitana.

**Usos del Suelo.**

Usos Principales: Institucionales Grupos 2 y 3, Centrales de abastecimiento, recreativos Grupos 1 y 2, Comercio Tipo A Grupos 3, Industrias tipo B Grupos 1 y 2.

Usos Complementarios: Centros de investigación y tecnología, Comercio Tipo B

**ARTÍCULO 36. Zonas De Protección. (ZP).** Son aquellas destinadas a recuperar, proteger y mantener el equilibrio ecológico y ambiental de la ciudad.

Dichas zonas están localizadas dentro del perímetro urbano y en ellas se permitirá realizar obras que mejoren las condiciones físicas del terreno como la reforestación, la conservación de los suelos y las especies nativas.

**ARTÍCULO 37. Zonas De Protección Ecológica (ZPE).** Son aquellos sectores que presentan riesgos o amenaza para los asentamientos humanos, exigiendo la implementación de acciones tendientes a la reubicación de los asentamientos existentes. Cuando se hace referencia a suelos de protección por riesgo no mitigable, su resultado deberá responder a estudios técnicos aprobados por la Administración Municipal y/o por la entidad ambiental competente, estos suelos no permiten la generación de obras de mitigación y por tanto, se debe propender por la recuperación de las áreas y la destinación a la protección permanente por parte de las autoridades.



Las zonas de protección ecológica están destinadas a la protección de tierras de alta tendencia a la erosión y de reserva forestal.

Usos Principales: Forestales según aptitudes de los suelos.

**ARTÍCULO 38. ZONAS DE PROTECCIÓN POR RONDA DE RÍO (ZP-RR).** Son aquellas destinadas a la protección del río Táchira.

## **CAPITULO II. DEFINICION DE USOS Y CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS**

**ARTÍCULO 39. USO COMERCIAL. Definición.** Entiéndese por uso comercial la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal y la 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 los servicios turísticos.

El uso comercial se podrá establecer en las distintas zonas de acuerdo con las características de éstas, y con la clasificación y las tipologías de usos posibles asignados para las mismas.

Las actividades comerciales se clasifican con base en su especialización, en sus características generales y en el impacto que ocasionan tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que se presenta para la población por razón de los artículos que se expenden.

Los desarrollos comerciales se pueden clasificar en: Local aislado y agregado comercial o tipo A y conglomerado comercial (almacén por departamentos, pasaje comercial y centro comercial) o tipo B.

### **ARTÍCULO 40. Clasificación De Los Establecimientos Comerciales.**

Los establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en.

#### **USO COMERCIAL TIPO A.**

**GRUPO 1.** Pertenecen a este grupo, los establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano y no requieren gran área interna ni externa, ni generan permanencia ni concentración de flujos peatonales ni vehiculares.

Este grupo de comercio es complementario con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella a nivel del área del predio, siempre y cuando exista comunicación entre las actividades. A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Ventas de bienes de cubrimiento local como:

Expendios de granos, víveres, carnes, pescados, huevos, verduras, frutas, cigarrillos y dulces,  
Panaderías,  
Salsamentarias,  
Almacenes de misceláneas y confecciones.

Ventas de servicios locales:

Almacenes de artículos para limpieza y aseo de hogar,  
Droguerías,  
Papelerías, librerías y fotocopiadoras;

Servicios personales y profesionales:  
Salones de belleza y peluquerías,  
Lavanderías,  
Locales de alquiler de videojuegos recreativos  
Oficinas de profesionales,  
Consultorios y laboratorios clínicos  
Fuentes de soda sin expendio de licor al por mayor

**GRUPO 2.** Son aquellos establecimientos comerciales que requieren para su cubrimiento áreas mayores, vitrinas de exhibición que generan mayor permanencia del peatón, generan mayor tráfico y exigen zonas de estacionamiento.

Estos establecimientos no generan contaminación del agua ni del aire, pero pueden producir efectos moderados sobre la vivienda, se consideran por tanto complementarios de los usos residenciales, pudiendo aparecer mezclados a nivel del predio, pero en diferentes niveles de la edificación. Se consideran de cubrimiento urbano.

Dentro de este grupo figuran los siguientes establecimientos:

Servicios financieros: bancos, corporaciones  
Oficinas de finca raíz  
Almacenes de productos tales como: textiles, vestidos, lencería, zapatos, carteras, cosméticos, hilos, accesorios para modistería, alfombras, muebles, discos, joyería  
Establecimientos de comercio recreativos: cines, café concierto, bolos, academias de gimnasia  
Venta de electrodomésticos, equipos científicos, juguetes y regalos, aparatos fotográficos  
Servicios de parqueaderos  
Talleres de reparación de artículos eléctricos y electrónicos;  
Servicios de hospedaje: hoteles, apartahoteles  
Cafeterías  
Restaurantes

**GRUPO 3.** Son aquellos establecimientos de alto impacto urbano y ambiental, por tanto, requieren espacios adecuados para el ejercicio de las actividades, generan tráfico pesado y algunos casos generan ruidos y olores, que deben ser sujeto de control y seguimiento ambiental. Estos establecimientos no son compatibles con el uso residencial. A este grupo, pertenecen los siguientes establecimientos comerciales:

Almacenes de productos tales como: ferretería, pinturas, materiales eléctricos, vehículos, insumos industriales y agropecuarios,  
Almacenes de repuestos y accesorios para vehículos y maquinaria especializada,  
Almacenes de venta de telas para tapicería, pieles y cueros curtidos, maderas laminadas, insecticidas, abonos, alimentos para animales;  
Talleres de reparación de automotores y diagnosticentros  
Plazas de mercado: grandes expendios de intercambio de artículos de primera necesidad y productos de la canasta familiar  
Servicios de Bodegaje y almacenamiento  
Almacenes y depósitos de materiales de construcción.

**GRUPO 4.** Son aquellos establecimientos de alto impacto social negativo, lo cual los hace incompatibles e inviables con la vivienda. A este grupo pertenecen los siguientes establecimientos de comercio:

Ventas de chatarra  
Venta de combustible  
Griles, discotecas, bares, cantinas, cafés,  
Moteles, amoblados, estaderos,  
Salas de velación, servicios funerarios

## **USO COMERCIAL TIPO B.**

Centros comerciales y grandes tiendas por departamentos

**PARAGRAFO.** No se permitirán adecuaciones en las salas de velación; Bodegas ; depósitos de materiales; estaciones de gasolina. Estos establecimientos sólo podrán funcionar en edificaciones especializadas y cumpliendo con normas especiales que fijará el Departamento de Planeación.

**ARTÍCULO 41. USO INDUSTRIAL. Definición.** Se entiende por uso industrial aquella actividad que tiene por objeto el proceso de transformación de materias primas.

Las actividades industriales se clasifican en diferentes categorías, que van desde la industria artesanal hasta la industria pesada, mediante la consideración de los siguientes aspectos:

Aspectos urbanísticos: comprenden variable tales como área construída, zonas de cargue y descargue, tipo de transporte vehicular, índole de la construcción y retiros de aislamiento.

Aspectos Ambientales: Bajo éste grupo se consideran los efectos sobre el recurso hídrico, la calidad del aire por emisiones y ruidos, los efectos sobre los suelos, la eventualidad de efectos electromagnéticos, vibraciones y las situaciones de riesgo relacionadas con los distintos manejos industriales.

Aspectos energéticos y de Producción: dentro de ésta variable se consideran el consumo energético, de combustible y el consumo simultáneo de varias clases de combustible, así como su almacenamiento.

Aspectos socioeconómicos: Implica la evaluación y análisis del requerimiento de mano de obra, tecnología, insumos y productos, con lo cual la actividad industrial se clasifica en alta, mediana o baja.

Algunas tipologías de industrias se podrán combinar con los distintos usos asignados a las zonas, dependiendo de los tratamientos y los usos predominantes que se definan para cada una de ellas. La industria transformadora del grupo 3, de gran escala y la industria extractiva, no se permite en suelos urbanos o de expansión urbana y para el caso de los usos existentes que han generado deterioro al medio, se deberán implementar acciones y medidas correctivas.

**ARTÍCULO 42. Clasificación De Los Establecimientos Industriales.** Los establecimientos destinados a la explotación y transformación de materia prima, se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en :

### **TIPO A: INDUSTRIA EXTRACTIVA.**

Exploración y/o explotación de canteras para extracción de piedra, arcilla, greda, recebo, o cualquier material de construcción

Explotación de lechos de ríos, y quebradas para extracción de piedra y arena

Procesamiento de calizas y carbones para la fabricación de cementos y briquetas

Procesamiento de arcillas para la fabricación de ladrillos, tubos y tejas.

### **TIPO B: INDUSTRIA TRANSFORMADORA.**

#### **GRUPO 1**

Se ubican en este grupo, actividades en relación y dependencia directa con el consumidor. No se consideran como peligrosas y son de pequeña escala y cubrimiento local.

Panaderías

Confecciones de ropa

Confecciones de calzado de pequeña escala

Marqueterías

Fabricación de dulces

Talleres de ebanistería y carpintería

Producción de artesanías

#### **GRUPO 2**

Pertenecen a este grupo, actividades que producen ruidos, gases, vibraciones y olores, por lo cual deben ser sujeto de medidas de control y protección ambiental. Causan además tráfico pesado.

Fabricación de rejas, puertas y ventanas metálicas,  
Reparación de motores y maquinarias;  
Elaboración de bebidas,  
Elaboración de alimentos,  
Fabricación de productos farmacéuticos, harinas, textiles, juguetes  
Fabricación de muebles en gran escala  
Fabricación de postes, vallas, pisos de cemento, artículos de mármol, yeso, granito, aserraderos, tipografías, tapicerías.

### **GRUPO 3**

Estas actividades son incompatibles con las actividades urbanas y su uso por tanto estará permitido solo en áreas rurales o en corredores viales fuera del perímetro urbano, previo concepto de la oficina de planeación municipal.

Para el caso de las actividades existentes, los establecimientos deberán tomar las medidas correctivas y preventivas de rigor a fin de mitigar los efectos de impactos negativos, cuando sea factible dar solución a estos.

Se encuentran dentro de este grupo, las siguientes actividades:

Fabricación de fósforos, asfalto, aceites, pegantes, gas, grasas, insecticidas, fertilizantes, abonos, ácidos, explosivos, venenos, oxígenos, gas propano, cuero, impermeabilizantes, cemento, matanza de aves y de ganado mayor y menor.

**ARTÍCULO 43. Uso Institucional. Definición.** 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.

Las disposiciones particulares que se adopten para regular las exigencias de construcción y ubicación y las condiciones locativas necesarias para el adecuado funcionamiento de éstos servicios habrán de tener en cuenta las características de cada uso, sus requerimientos, impactos en el sector, el nivel de cobertura y la generación de espacios públicos entre otros aspectos. Cuando sea necesario, y con la finalidad de reducir impactos negativos en las áreas aledañas y entre usos, se podrán establecer indicadores de saturación y distancias mínimas, entre otras exigencias

### **ARTÍCULO 44. Clasificación De Los Establecimientos Institucionales**

Los establecimientos destinados a la prestación de servicios sociales, administrativos y asistenciales se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en:

#### **GRUPO 1**

Jardines infantiles y guarderías  
Colegios y escuelas  
Centros culturales, educacionales y de culto, a excepción de universidades y cementerios;  
Asistenciales de primeros auxilios, clínicas, centros y puestos de salud  
Administrativos y de seguridad: C.A.I.S e Inspecciones de policía, comisarías, puestos de policía

#### **GRUPO 2**

Servicios administrativos, de seguridad, universitarios, sociales, y asistenciales.

#### **GRUPO 3**

Instalaciones militares, centros de emergencia y seguridad.

No se permitirán adecuaciones para ninguno de los usos institucionales y sólo podrán funcionar en edificaciones especializadas y cumpliendo con normas especiales que fijará el Departamento de Planeación.

**ARTÍCULO 45. Usos Recreacionales. Definición.** Destinados a satisfacer las necesidades colectivas de uso y disfrute colectivo.

**ARTÍCULO 46. Clasificación De Los Establecimientos Recreacionales**

Los establecimientos destinados a la prestación de servicios Recreacionales , se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social en :

GRUPO 1

Parques y zonas verdes.

GRUPO 2

Clubes sociales, clubes campestres, centros deportivos, circos y parques de diversión, Zoológicos; Jardín Botánico.

**ARTÍCULO 47. Establecimientos De Servicios Especiales: Metropolitanos Y De Servicios Fronterizos.**

Se entiende por usos especiales, aquellos que de manera particular se asignan a los bienes inmuebles destinados a los servicios metropolitanos relacionados con el abastecimiento , el transporte, a los equipamientos fronterizos o centros de apoyo a las relaciones e intercambio binacional, a la infraestructura de servicios públicos, a los terrenos requeridos para el adecuado desarrollo de los programas definidos por la administración, mediante los trámites generales establecidos por las leyes y las demás disposiciones vigentes.

**ARTÍCULO 48. Actividades No Contempladas.** Las tipologías de usos y los listados de actividades que comprenden cada una de ellas, podrán ser enriquecidas adicionándoles actividades que no figuran en ellas, incorporándolas por afinidad, similitud de operaciones o funcionamiento u otras razones justificables.

## TITULO II. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL RURAL

**ARTÍCULO 49. Definición.** Se ordenará el suelo rural mediante su calificación según las distintas categorías de zonificación , las cuales determinarán las condiciones y posibilidades de uso de cada terreno y los criterios para su desarrollo y gestión.

- Estimular los usos protectores de acuerdo con la vocación de las unidades homogéneas dentro del territorio, con el énfasis específico de cada una de las funciones.
- Establecer complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, en el sentido de una retribución y acciones de compensación por niveles de afectación.
- Establecer criterios para la recuperación de sectores deprimidos y para la dinamización de tendencias de transformación enmarcadas dentro de la dinámica de subdivisión acelerada.
- Promover prácticas racionales en la ocupación del territorio, acorde con las características del suelo y su localización.
- Salvaguardar el patrimonio natural como un principio de vida y equilibrio social.

- Propiciar un mayor crecimiento del sector primario de la economía municipal, a través de una identificación de los usos compatibles que fortalezcan el potencial del territorio rural.

## **ARTÍCULO 50. Tipologías de usos**

Para la Zonificación Ambiental municipal se determinaron los usos a desarrollar en cada una de las áreas resultantes en el Plan básico de ordenamiento territorial, así:

**Uso Principal.** Aquel cuya explotación ofrece las mayores ventajas o la mayor eficiencia desde los puntos de vista ecológico, económico, social y/o político en el área.

**Uso Compatible.** Aquellos que no se oponen al Uso Principal y que concuerdan eficientemente con la potencialidad, la productividad y la seguridad ecológica del suelo y sus recursos naturales conexos, determinados y reglamentados para cada zona y qué, por tanto, se pueden establecer o practicar sin autorización o permiso previo.

**Uso Condicionado.** Aquellos que por ofrecer un grado de incompatibilidad con el uso principal y por presentar ciertos riesgos previsibles y controlables para la seguridad ecológica de la tierra y sus recursos naturales conexos, están supeditados a permisos o autorización previa y condicionamientos específicos de manejo por parte de la autoridad ambiental, del municipio de Villa del Rosario y gobierno nacional.

**Uso Prohibido.** Aquellos que son incompatibles con el uso principal de un área y con las características ecológicas de los suelos y con los propósitos de preservación ambiental, o que entrañan graves riesgos para la seguridad ecológica de la tierra y sus recursos, o para la salud y la seguridad de la población y por tanto, no deben ser practicados ni autorizados.

En la zonificación geoecológica se encontraron cinco (5) áreas diferentes para el municipio de Villa del Rosario, de acuerdo a los procesos de degradación e intervención humana.

## **ARTÍCULO 51 . Zonificación de usos.**

### **1. AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL (SA)**

Son aquellas áreas que presentan una elevada fragilidad ecológica, alta susceptibilidad a procesos de alteración o sus singularidades las hacen ser ecológicamente significativas y dominantes, dentro de las cuales podemos mencionar las reservas forestales, reservas hídricas, refugios, corredores biológicos y áreas protectoras.

Estas zonas por su naturaleza son de interés social y generacional, razón por la cual se requiere de un manejo especial para resolver problemas como: tenencia de la tierra, presiones colonizadoras, subvaloración de los servicios que prestan, escasez de recursos financieros para desarrollar los programas de manejo, en algunas ocasiones la poca participación de la comunidad en su conservación, la falta de una verdadera educación ambiental y los conflictos sociales que se presentan en ellas, pues en su gran mayoría son los campesinos mas pobres los que presionan estas zonas marginales para la producción agropecuaria.

Dentro del área de especial significancia ambiental se determinaron las siguientes zonas de uso:

**1.1 Areas para reserva de recursos hídricos.** Son aquellas áreas o franjas de suelos de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no.

Se declara que la zona de protección y amortiguación será de 100 metros medidos a partir del borde de la lámina de agua del río Táchira, 30 metros en todos los cauces permanentes o no y 5 metros en todas las tomas derivadas del río Táchira, en cumplimiento con el artículo 61 de la Ley 99 de 1993.

**Uso Principal.** Conservación, defensa y mejoramiento del territorio y sus recursos físico – bióticos, estéticos, económicos y socioculturales.

**Usos Compatibles.** Recreación pasiva y contemplativa, captación de agua, educación e investigación.

**Usos Condicionados.** Captación de aguas, aprovechamiento de productos secundarios del bosque, construcción de infraestructura para usos compatibles.

**Usos Prohibidos.** Agropecuarios intensivos, industriales, construcción de vivienda, actividades de rocería, tala, quema y otras que deterioren la calidad del ecosistema.

**1.2 Áreas de bosque protector.** Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

**Uso Principal:** Deben ser destinadas a la recuperación y conservación forestal, así como de los recursos conexos.

**Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

**Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera contar los arboles, arbustos o plantas en general, recreación y ecoturismo.

**Usos prohibidos:** Agropecuarios industriales, urbanos institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

**1.3 Áreas Forestales Protectoras – Productoras.** Se definen como las áreas que deben ser conservadas permanentemente con bosques naturales o artificiales para proteger los Recursos Naturales Renovables y que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector.

**Uso Principal:** Conservación de suelos, de la vegetación y hábitats de fauna silvestre, reserva de biodiversidad y mantenimiento de suelos.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.

**Usos Condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal, recreación – ecoturismo y captación de aguas.

**Usos Prohibidos:** Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones para construcción de vivienda, minería y extracción de materiales de construcción.

## 2. AREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.

Son áreas que se caracterizan por poseer ecosistemas de elevada fragilidad, que están sometidos a usos inadecuados de la tierra, provocando deterioro y degradaciones en elementos naturales y físicos que albergan y que por tanto requieren ser recuperadas para que cumplan funciones ambientales de protección, conservación y mantenimiento de la base natural de sustentación.

**2.1 Áreas Erosionadas.** Son áreas en donde los suelos han sido alterados o degradados por actividades antropogénicas asociadas a sus actividades económicas dominantes y en sectores especialmente vulnerables por poseer condiciones físico – naturales drásticas y frágiles.

**Usos Principal:** Recuperación y restauración natural.

**Usos Compatibles:** Medidas conservacionistas que aseguren la sostenibilidad de los usos económicos dominantes de la tierra y de la base de sustentación ecológica del área, actividades agrosilvopastoriles, investigación y educación.

**Usos Condicionados:** Usos industriales, comerciales, agropecuarios tradicionales, construcción de infraestructura para uso compatibles, vías, minería y usos urbanos.

**Usos Prohibidos:** Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o procesos erosivos o que incluyan o que incluyan las siguientes actividades: quemas, talas, rocería etc.

**2.2 Areas Contaminadas.** Son áreas que poseen degradación en las características físicas, químicas o biológicas del recurso agua, aire y suelo, que pueden afectar las condiciones de vida de la población, las actividades económicas, la alteración de los ecosistemas, ocasionadas por la generación de vertimientos, emisiones atmosféricas y aplicación de agroquímicos.

**Uso Principal:** recuperación de fuente hídricas, suelos, aire y paisajes

**Usos Compatibles:** Investigación, infraestructura de servicios básicos y para el desarrollo del uso principal.

**Usos Condicionados:** Institucionales, vías, usos forestales, industriales, agrícolas y zonas verdes.

**Usos Prohibidos:** Todos aquellos que generen deterioro del ecosistema afectado o riesgo para los asentamiento humanos y sus actividades conexas.

**2.3 Areas de Restauración Morfológica y Rehabilitación.** Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractiva que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas.

**Uso Principal:** Adecuación de suelos, con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, viviendas, institucionales, Recreacionales y vías.

**Usos Prohibidos:** Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Quando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ellas.

Quando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente una vez rehabilitadas éstas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el periodo de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impiden el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación) y requieren los permisos respectivos.

### **3. AREAS DE RIESGOS NATURALES.**

Son áreas en que las condiciones físico naturales derivadas del material parental, pendientes, procesos geomorfológico, lluvias, dinámica hídrica, fallamientos tectónicos activos, planicies inundables y remoción en masa, entre otros, facilitan la ocurrencia de acciones naturales de riesgos potenciales.

#### **ARTÍCULO 52. Areas expuestas a amenazas y riesgos.**

Comprende áreas rurales afectadas por los siguientes tipos de Amenaza:

- Amenazas por Fenómenos de Remoción en masa
- Amenazas por Erosión
- Amenaza por Inundación
- Amenaza por Incendios Forestales
- Amenaza por Sismicidad

#### **1. Areas expuestas a amenaza por fenómenos de remoción en masa. Area rural.**

**Susceptibilidad Alta por Fenómenos de Remoción en Masa (SARM).** Se localizan al Sur del área en limites con el municipio de Ragonvalia, sectores con pendientes mayores de 71%.



**Susceptibilidad Moderada por Fenómenos de Remoción en Masa (SMRM).** Se presenta en sectores con pendientes entre 30%-70%, franja paralela al limite Occidental con el municipio de los patios, especialmente en sectores de explotaciones mineras, y al Sur del municipio en sectores susceptibles a los procesos de Remoción en masa como solifluxión y movimientos en masa, veredas la Uchema, loma Guasimales, Juan Frío, Palogordo sector el Mesón.

Este tipo de amenaza cubre la mayor parte al Sur del área rural, en una franja paralela al curso del Río Táchira.

**Susceptibilidad Baja por Fenómenos de Remoción en Masa (SBRM).** Movimientos en masa visibles sobre rocas duras, con algo de vegetación natural protectora, pendientes desde moderadas a suaves, es observable en las Veredas La Uchema y Palogordo.

## **2. Areas expuestas a amenaza por erosión . área rural.**

**Susceptibilidad Alta por Erosión (SAE).** En la zona de Juan Frío, Juan Frío – el Palmar, y el palmar la vegetación es xerofítica pertenecientes a las zonas de vida bosque muy seco y seco tropical, con vegetación achaparrada, muy rala, con sobrepastoreo intensivo, siendo en estos sectores la probabilidad baja en cuanto a fenómenos de remoción, pero la erosión intensiva es dominante.

**Susceptibilidad Moderada por Erosión (SME).** Se localiza al Norte del área, en sectores afectados especialmente por erosión antrópica.

**Susceptibilidad Baja por Erosión (SBE).** Corresponde a zonas de pendientes suaves, se localiza en el limite Oriental del área urbana con el área rural y en las veredas Juan Frío y la Uchema. Son áreas susceptibles a la erosión debido al uso actual del suelo.

## **3. Areas expuestas a amenaza por inundación área rural.**

**Susceptibilidad Alta por Inundación (SAI).** Teniendo en cuenta las recomendaciones de la Corporación autónoma de la Frontera Nor-Oriental "CORPONOR", se toma una longitud de 100 m. paralelos al curso del río, zona no apta para realizar ubicación de asentamientos humanos, ni ningún tipo de actividad, teniendo en cuenta la erosión causada en el sector, con el fin de proteger la cuenca, y evitar la erosión.

Toda vez que entre el municipio de Ragonvalia y la vereda de la Uchema, el río se profundiza en los diferentes tipos de rocas formando un gran cañón, el cual empieza a ampliarse aguas abajo del sector conocido como el Mesón, presentando tramos trenzados debido a los cambios de pendiente y a la alta carga de sedimentos que a partir de este sitio son extraídos a lado y lado de la frontera como fuentes de materiales, lo cual aumenta el transporte de material fino que va siendo depositado en la parte de las veredas de Juan Frío, Juan Frío – el Palmar y el palmar; siendo en estos sectores donde se observa el socavamiento de las orillas y destrucción de algunas obras de protección (muros y gaviones).

**Susceptibilidad Moderada por Inundación (SMI).** Este tipo de amenaza se presenta en las áreas de vegas y terrazas, en el sector Oriental del área.

**4. Areas expuestas a amenaza por incendios forestales.** Corresponde a las áreas de bosques o arbustos densos situados en las áreas de clima húmedo y laderas de pendientes fuertes, cubre la totalidad del área por lo cual no se indica en el plano.

**5. Areas expuestas a amenaza por movimientos sísmicos.** De acuerdo con el Código de Construcción Sismoresistente, la totalidad del área del municipio de Villa del Rosario, tanto urbana como rural, se localiza en una zona de Alto Riesgo por Movimientos Sísmicos, por lo cual no se indica en los mapas de Amenazas y Riesgos, se tiene en cuenta como un factor detonante para los fenómenos de remoción en masa.

**Uso Principal:** Conservación y protección de los recursos Naturales.

**Usos Compatibles:** Uso silvícola e infraestructura para establecimiento de uso principal.

**Usos Condicionados:** Agropecuarios, silvoagrícolas, Agroforestales, recreación pasiva, construcción de infraestructura básica para usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque, extracción de materiales de construcción.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios intensivo y/o mecanizado, urbano y suburbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que genere deterioro a la cobertura vegetal.

#### **4. AREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA.**

Son áreas potencialmente aptas para el desarrollo de actividades productivas, en donde puede haber la dominancia de un reglón o existir posibilidades de combinación de varios de ellos, exigiéndose que el proceso productivo se adecue a medidas ambientales. En esta categoría se clasificaron las siguientes áreas:

**4.1. Areas de Uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo.** Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implementar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

**Uso Principal:** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos compatibles:** Vivienda del propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.

**Usos Condicionados:** Cultivo de flores, agroindustriales, granjas avícolas, cuniculas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.

**Usos Prohibidos:** Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de viviendas.

**4.2 Areas Silvoagrícolas.** Son áreas que combinan la agricultura y los bosques, permitiendo la siembra, labranza y la recolección de la cosecha junto con la remoción frecuente y continua del suelo, dejándolo desprovisto de una cobertura vegetal permanente en algunas áreas, pero dejando el resto cubierto por árboles en forma continua y permanente.

**Uso Principal:** Agrosilvicultura, investigación, educación y ecoturismo.

**Usos Compatibles:** Silvicultura, servicios de apoyo a la producción y viveros.

**Usos Condicionados:** Usos agrícolas y pecuarios, vivienda del propietario, vías de acceso y agroindustria, granjas porcícolas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

**Usos Prohibidos:** Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

**4.3 Areas Silvopastoriles.** Son áreas que combinan el pastoreo y el bosque, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque

**Uso Principal:** Usos agrosilvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

**Usos Compatibles:** Silvicultura, sistemas Agroforestales e infraestructura para desarrollo de uso principal.

**Usos Condicionados:** Vías de comunicación, granjas porcícolas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

**Usos prohibidos:** Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

**4.4 Areas agrosilvopastoriles.** Son áreas que combinan la agricultura, los bosques y el pastoreo, permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha por largos períodos vegetativos y el pastoreo dentro de los cultivos y el bosque sin dejar desprovistas de vegetación al suelo.

**Uso Principal:** Usos agrosilvopastoriles, investigación, educación y ecoturismo.

**Usos Compatibles:** Silvicultura, sistemas Agroforestales e infraestructura para desarrollo de uso principal.

**Usos Condicionados:** Vías de comunicación, granjas porcícolas, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

**Usos Prohibidos:** Urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

**4.5 Areas minero-energéticas.** Son áreas que de acuerdo a prospecciones mineras dispone de abundantes recursos mineralógicos metálicos, no metálicos y energéticos, con potencial para generar procesos minero industriales de alcance regional y nacional.

**Uso Principal:** Prospección, explotación adecuación de minas a cielo abierto, subterránea o aluvial.

**Usos Compatibles:** Explotación, beneficio, transformación, transporte y comercialización de productos exportados, control de formación de taludes para estabilidad de terrenos, polvos, humos y sedimentación; recuperación morfológica y ecológica de los terrenos explotados y silvicultura.

**Usos Condicionados:** Construcción de vías de acceso de la pequeña industria.

**Usos Prohibidos:** Urbanos, suburbanos, centros recreacionales y parcelaciones rurales.

## 5. AREAS URBANAS Y GRANDES EQUIPAMENTOS.

Son áreas urbanizadas y con una dinámica para incorporar terrenos a su expansión, que por sus funciones de carácter socioeconómico y administrativo ameritan medidas de promoción y regulación para proteger la calidad de vida de la población y la calidad ambiental del entorno. Esta categoría incluye grandes equipamientos de infraestructura de servicios relacionados con cobertura potencial a demandas de diversos usos y a incrementar la oferta de servicios ambientales.

**5.1 Usos urbanos.** Están referidos a la identificación de aquellos espacios o terrenos que presentan condiciones físico natural, de accesibilidad y de equipamiento de servicios favorables para ser reservados como áreas para la expansión de los centros poblados. Son espacios que se incorporan como ámbitos residenciales o de carácter funcional económico y recreativo dentro de poligonales urbanas. Dentro de las categorías de uso urbanos contemplados por el Ministerio del Medio Ambiente tenemos:

**Uso Principal:** Desarrollo urbano.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal.

**Usos Condicionados:** Las infraestructuras de saneamiento básico, cementerios, hospitales, áreas de disposición y tratamiento de residuos, mataderos industriales, frigoríficos y demás usos urbanos que generan conflicto por el deterioro de la calidad ambiental, deberán sujetarse a las normas establecidas para su ubicación y la mitigación o control de los efectos negativos que se deriven de su presencia en los centros urbanos.

**Usos Prohibidos:** Minería, embalses y agropecuarios.

**5.2 Areas Suburbanas.** Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

**Uso Principal:** Agropecuario, forestal, silvoagrícolas y agrosilvícolas.

**Usos Compatibles:** Servicios comunitarios de carácter rural

**Usos Condicionados:** Construcción de vivienda de baja densidad, industrial y corredores urbanos interregionales.

**Usos Prohibidos:** Urbano.

### **5.3 Grandes Obras de Equipamiento.**

Se refiere a la identificación y localización de aquellas obras de infraestructura de servicios relacionadas con el aprovechamiento de un recurso natural o para responder a necesidades socio - territoriales, que por su tamaño, magnitud y efectos son propuestas para ser administradas bajo procesos de evaluación y control.

**5.4 Corredores Viales.** Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de las cabeceras municipales.

Se refiere a la franja paralela a las vías de primero y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

Ancho de la franja: 200 metros.

Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía.

Los suelos próximos a las vías solo podrán desarrollar usos complementarios a la franja señalada, en el área restante deberá dedicarse uso que dentro del Plan de Ordenamiento de haya adjudicado en la zona respectiva.

**Uso Principal:** Servicio de ruta, paradores, restaurantes y estacionamiento.

**Uso Compatibles:** Centro de acopio de productos agrícolas, Centro de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías y centros Recreacionales.

**Usos Condicionados:** agroindustrial, usos institucionales, estaciones de servicio y terminal de transporte de pasajero y carga.

**Usos Prohibidos:** Industria, minería y parcelaciones.

**5.5 Derecho de vía de obras lineales.** Las obras lineales que como tal tienen establecido un derecho de vía, de acuerdo con la norma de la Autoridad Ambiental deben tener una franja de protección paralela. Las obras contempladas dentro de esta categoría son: Paliduchos, Gasoductos, Líneas de Conducción, Líneas de Transmisión Eléctrica, etc.

El ancho de la franja del derecho de vía se establece teniendo en cuenta criterios de riesgo para la población y la seguridad propia de la infraestructura. Los rangos establecidos son:

Líneas de transmisión eléctrica (500 KV): 64 metros.

Líneas de transmisión eléctrica (220 KV): 32 metros.

Infraestructura petrolera: 20 metros.

Los suelos próximos a las obras descritas tendrán una categoría de manejo especial en la franja señalada, el área restante deberá dedicarse al uso dentro del plan de Ordenamiento se haya adjudicado en la zona respectiva.

**Uso Principal:** protección integral de los recursos naturales renovables.

**Usos Compatibles:** Rehabilitación ecológica, conservación y protección de los suelos y recursos asociados.

**Usos Condicionados:** Agrícola, pecuaria, silvícola, minería e infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal y los complementarios.

**Usos Prohibidos:** Industria, parcelaciones, para la construcción de viviendas, agropecuarios intensivos y en generar las acciones que puedan generar deterioro de la calidad ambiental o riesgos para la infraestructura establecida.

**ARTÍCULO 53. Tipos de Intervención En El Suelo Rural.** Los "Tipos de Intervención" son para el conjunto de la zona rural un concepto equivalente a los "Tratamientos Urbanísticos" en los suelos Urbano y de Expansión, definen los objetivos diferenciales de desarrollo en correspondencia con la situación actual y la vocación de las distintas áreas identificadas en el análisis de las zonas homogéneas. A la vez, orientan y agrupan las actuaciones deseables para el logro de las políticas y objetivos que en el marco de la

formulación se establecen para el uso y ocupación del territorio rural. Para su definición se partió de la situación actual.

Esta información se confrontó con la vocación o potencial de uso global del territorio, consignado en el plano "Usos Generales del suelo Rural". Los resultados obtenidos se cruzaron con la clasificación general del suelo establecida (delimitada en el plano correspondiente), la determinación de los sistemas estructurantes y los objetivos globales de desarrollo de la zona rural que se incorporan en el modelo de municipio.

Los tipos de intervención establecen las posibilidades específicas de desarrollo de cada zona, con respecto a utilización del suelo, aprovechamiento constructivo, características de las edificaciones, protección ambiental y del paisaje requeridos, etc.

Los tipos de intervención prevén una preservación estricta de las áreas con valores geográficos, paisajísticos o ambientales; una preservación activa donde sea factible la utilización sostenible de los recursos naturales, unas áreas de producción y los desarrollos en asentamientos poblacionales acordes con densidades ocupacionales bajas, condición específica del suelo rural. En función de ello, cada una de estas áreas necesita un tipo de intervención específico, tanto en lo que respecta a la organización y a la construcción del espacio como en relación con los elementos del paisaje que conviene revalorizar y potenciar.

En algunas categorías habrá acuerdo entre la vocación del medio físico y la realidad actual del territorio, en otras ambos aspectos serán discordantes, dando origen a definición de actuaciones para procurar los objetivos planteados para la zona en consideración.

La reglamentación a establecer, podrá incorporar de forma justificada, subcategorías adicionales en función de las peculiaridades de su ámbito, al igual que una regulación más pormenorizada de los usos y actividades y mecanismos para su desarrollo y gestión.

**ARTÍCULO 54. Areas de intervención.** Constituyen las unidades territoriales básicas sobre las cuales se aplican las determinaciones relativas al medio físico; son el soporte territorial de tales determinaciones, y se expresan gráficamente por medio de sectores. A ellas se asociará, de un lado, la normativa de utilización del territorio y de sus recursos naturales y, de otro, las actuaciones requeridas para el logro de los objetivos definidos en los tipos de intervenciones: preservación estricta, preservación activa con producción restringida, preservación activa con producción primaria, de incentivo de actividades para la preservación o producción, recuperación, regeneración o mejoramiento, consolidación suburbana, mejoramiento integral suburbano, redesarrollo o restauración de actividades para la preservación o producción.

**a. Preservación estricta.** Este tipo de intervención se aplica a aquellas zonas, con altos valores geográficos, paisajísticos, ambientales o arqueológicos, a zonas muy frágiles desde el punto de vista de la ecología, y a zonas requeridas de protección de sus valores científicos y culturales, o del paisaje.

El criterio general de actuación en este tipo de intervención consiste en la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose ésta a mantener la situación preexistente.

Solo se consideran posibles en estas áreas las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables, dado que se trata de ámbitos naturales protegidos o necesarios de recuperar y proteger. Este tipo de intervenciones solo admite las actividades que se consideren compatibles con el propósito de la protección ambiental y cultural.

**b. Preservación activa con producción restringida.** Esta intervención será aplicable a las áreas con valores ecológicos, paisajísticos y científicos que permiten aprovechamientos restringidos que no afectan las condiciones ambientales iniciales de la zona.

**c. De preservación con producción primaria.** Se aplica a las unidades que presentan altos valores ecológicos, paisajísticos o científico – culturales de origen antrópico, o recursos naturales valiosos y requieren de manejos adecuados para prevenir su degradación.

El tipo de intervención de estas zonas, se orientará al objetivo general de mantener "activamente" la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.

**d. Incentivo de actividades forestales.** Intervención dirigida a áreas cuyo estado actual no corresponde a sus condiciones potenciales u objetivos deseables de desarrollo centrados en la actividad forestal. Las actuaciones posibles en ellas incluyen acciones dirigidas a introducir plantaciones que según su localización admiten aprovechamientos comerciales o consolidan su vocación forestal protectora.

**e. Regeneración, recuperación y mejoramiento.** Este tipo de intervención se aplica fundamentalmente a zonas degradadas que resulta necesario mejorar o recuperar mediante actuaciones que transformen substancialmente su situación actual. Su recuperación se orientará a la preservación, en los casos de terrenos que no admitan aprovechamientos, o hacia la producción en aquellas áreas con potencial para ello o en los casos de frentes agotados de explotaciones.

En general en estas áreas se favorecerá la formación de bosque protector y los aprovechamientos primarios (maderas, leñas, etc.) y se permitirán otras actividades siempre que no vulneren el objetivo general de mejoramiento establecido.

**f. Restauración de actividades rurales.** Intervención dirigida a zonas de desarrollo heterogéneo que presentan conflictos por mezcla de usos de tipo urbano y rural sin claras tendencias de desarrollo. Las actuaciones en estas áreas estarán orientadas a la restauración de las condiciones rurales iniciales y al control estricto de los usos y actividades que originan el desplazamiento de las actividades propias del suelo rural y de protección. Igualmente a la mitigación de los impactos negativos ocasionados por macroproyectos, infraestructuras y obras de magnitud considerable.

**g. Consolidación Suburbana.** Se aplica a sectores que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y de unas directrices generales definidas para cada uno de ellos.

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

**h. Mejoramiento integral suburbano.** Busca superar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos existentes en el área rural, susceptibles de recuperación y consolidación.

La intervención de mejoramiento en estas zonas estará dirigida específicamente a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento y a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo. Así mismo comprenderá la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, con estrategias de coordinación intersectorial. En el caso

de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo no recuperable se procurará su relocalización y la recuperación y aprovechamiento sostenible del medio natural afectado.

Este tipo de intervención se aplicará en aquellos asentamientos que presenten algunas de las siguientes características:

- Desvinculación de los sistemas de infraestructuras vial y de transporte.
- Deterioro e intervención inadecuada del medio natural.
- Limitación crítica para el acceso a algunos de los servicios básicos (acueducto, saneamiento, energía).
- Espacio público insuficiente e inadecuado.
- Carencia de equipamientos básicos.
- Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
- Inestabilidad física por inundación o deslizamiento.
- Condiciones críticas del tamaño de la vivienda, generando hacinamiento
- Subdivisión intensiva, tenencia irregular de la tierra y carencia de titulación.

Estas intervenciones de mejoramiento se podrán efectuar a través de macroproyectos y programas con la concurrencia de la Nación y la cooperación internacional.

Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a la disminución de la ilegalidad en la tenencia y al reordenamiento, de acuerdo con las características de desarrollo del sector donde se localicen.

### **TÍTULO III. NORMAS PARA LA PARTICIÓN Y PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE**

**ARTÍCULO 55. Aspectos Generales.** La determinación de las siguientes exigencias se hace en procura de un desarrollo armónico de la zona rural. Se tendrá en cuenta la legislación agraria y ambiental y como principio fundamental se propenderá por la protección del medio ambiente y los recursos naturales, para los procesos de construcción, partición y parcelación con la diferencia de que la exigencia de cesiones es solo aplicable a estos últimos.

La reglamentación específica o norma complementaria definirá los aprovechamientos, las cesiones gratuitas para vías locales, el espacio público, las afectaciones de vías públicas, las redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y los equipamientos comunitarios.

**ARTÍCULO 56. VIVIENDA CAMPESINA. Definición.** Corresponde a la edificación destinada al uso residencial, localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria y a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección.

**ARTÍCULO 57. VIVIENDA CAMPESTRE. Definición.** Corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio de los usos propios del área rural. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas. Se consideran desarrollos con características asimilables a lo urbano y a ellos, se imputan las cargas propias de los inmuebles urbanos.

**ARTÍCULO 58. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.** De conformidad con el Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, todo loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones requiere la respectiva licencia expedida por el Curador Urbano, y esta deberá ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 59. PROCESO DE PARTICIÓN.** Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide hasta en un máximo de cuatro predios. Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo del lote que se establezca, según la localización y la zona para el desarrollo de una vivienda. En caso de resultar de la partición uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de el se derivan.

**ARTÍCULO 60. PROCESO DE PARCELACIÓN.** Entiéndese por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en la zona rural, en cinco o mas predios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando el sistema vial y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de aguas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

De la localización de parcelaciones. Se desarrollan en suelo rural, suburbano y con altas restricciones en suelos de protección. En el suelo rural la parcelación deberá responder a la vocación del suelo, es decir, al uso para el cual el suelo presenta las mejores características de productividad sostenible.

a- En suelo suburbano, las parcelaciones para vivienda campestre se desarrollarán con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

b- En suelo de protección la parcelación se considera como uso condicionado o restringido, pudiendo en algunos casos llegar a ser un uso prohibido. Si el suelo es de protección por razones de riesgo no recuperable, se prohíbe en él todo tipo de construcción y el desarrollo de cierto tipo de infraestructuras, especialmente la vial.

Para el caso de suelos de protección destinados a uso forestal protector productor y productor, se establecerán densidades de ocupación, con el fin de preservar el uso asignado.

De la subdivisión de predios y las parcelaciones según la disponibilidad de los recursos naturales para usos recreativos. Para la utilización de recursos naturales se debe tener en cuenta que el interés general prima sobre el particular y que las actividades que tienen que ver con la satisfacción de necesidades básicas priman sobre las consideradas como complementarias o recreativas; por lo tanto, la parcelación recreativa no es un uso prioritario para otorgar la utilización de recursos naturales.

Se debe buscar la protección de los recursos naturales tales como el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de producción a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc; así mismo, se deben considerar la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

#### **ARTÍCULO 61. CRITERIOS PARA PARCELACIONES RURALES**

El desarrollo de parcelaciones rurales se debe desarrollar bajo los siguientes criterios:

En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, se debe planificar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje y el medio ambiente, por lo que se requiere previo concepto expedido por la autoridad ambiental competente.



Se debe mantener el carácter y condiciones rurales del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible.

Todo desarrollo que se autorice en suelo rural debe proteger los bosques, las aguas existentes, el hábitat de la flora y la fauna locales, debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística.

**ARTÍCULO 62. NORMAS GENERALES:**

**A. DENSIDADES HABITACIONALES**

Los aprovechamientos constructivos en suelo rural se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos del área rural.

Las densidades serán las resultantes de la aplicación de los tamaños mínimos de lote por unidad de vivienda que se establezcan en las áreas, permitiéndose los mayores aprovechamientos en suelos suburbanos y los menores en suelos de protección y rurales que dadas sus características permitan el desarrollo habitacional.

Los proyectos deberán tener en cuenta los conceptos y directrices de la Corporación Autónoma de la Frontera Nororiental CORPONOR y en concordancia con lo estipulado en el Artículo 31 de la Ley 99 de 1993 y demás normas que se establezcan.

El número de viviendas que se desarrollen, debe estar asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto para el abastecimiento como con relación a la disposición final.

En todo caso, la densidad en la zona rural debe ser de 3 viviendas por hectáreas como máximo.

En suelos suburbanos, la densidad se muestra en cuadro general mas adelante.

**B. INDICES DE OCUPACIÓN**

Se entiende por índice de ocupación, el porcentaje máximo de ocupación del predio, que se mide con referencia al área cubierta dentro de un mismo globo de terreno o predio.

Para la construcción de vivienda en suelos suburbanos, el índice de ocupación máximo es del 30% de conformidad con el artículo 31 numeral 31 de la Ley 99 de 1993.

**C. ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES**

Este parámetro busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo no se aumente la densificación de las zonas rurales, así mismo, se evite la saturación de los acueductos y sean las soluciones al saneamiento de las aguas servidas.

El área mínima de los lotes para desarrollos por participación o parcelación varía dependiendo de aspectos tales como: La zonificación de usos generales del suelo y el tipo de intervención posible.

El área mínima de lotes en suelos rurales será consecuente con las densidades que establezca la autoridad ambiental competente y por tanto, en caso de que surgiesen diferencias entre las señaladas por el municipio y las de CORPONOR, se procederá a concertar lo relacionado con esta norma específica.

En suelos rurales. La subdivisión predial en suelo rural, diferente al suelo de protección y al suelo suburbano estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria o forestal.

En todo caso los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una (1) hectárea.

ÁREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL ÁREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		% A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada	Viv. Dispersa	Viv. Agrupada

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO  
PROYECTO DE ACUERDO

Agropecuaria tradicional Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semimecanizada o semintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
De recreación	15%	30%	85%	70%

En suelos de protección. En algunos casos será restringido el fraccionamiento de los predios para localización de vivienda campestre y limitada su ocupación.

Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito apoyar programas de investigación en materias propias de la zona, el turismo ecológico o dirigido. Para el efecto se determinará previamente el tratamiento a los desechos, la disponibilidad de servicios públicos y la destinación que tendrá la edificación.

En el siguiente cuadro, se muestran las áreas mínimas de lotes para el caso de las áreas forestales protectoras, forestales protectoras productoras, áreas de riesgo no recuperable y áreas de reserva para la ubicación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios:

CATEGORIA SUELO DE PROTECCIÓN	AREA DE LOTE
Areas forestales protectoras	NO fraccionar
Areas forestales protectoras productoras	30.000 M2
Areas de riesgo no recuperable	NO fraccionar
Areas para la ubicación de infraestructura para la ubicación de servicios públicos domiciliarios	Se analizara en cada caso, dependiendo del tipo de infraestructura y la localización según el área de intervención

En suelos suburbanos. El área mínima de lotes en suelos suburbanos será consecuente con las densidades que establezca la autoridad ambiental competente y por tanto, en caso de que surgiesen diferencias entre las señaladas por el municipio y las de CORPONOR, se procederá a concertar lo relacionado con esta norma específica.

Los predios que contemplen las áreas construidas existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9 de 1989, se tolerarán como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, si permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona.

En el siguiente cuadro, se presentan las densidades, índices de ocupación y áreas a reforestar con especies nativas en suelo suburbano para nuevos desarrollos.

ÁREA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (Densidad)		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo suburbano	5	10	15%	30%	85%	70%

## **PARTE IV. IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.**

**ARTICULO 63.- Definición.** Los sistemas estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo de ocupación, articulando las relaciones entre los suelos urbanos y de expansión urbana con los suelos rurales y de protección, así como los que permiten la integración del Municipio de Villa del Rosario con el Area Metropolitana y la región.

Los sistemas estructurantes están conformados por los elementos físicos de origen natural, artificial, construida, determinantes geográficos e infraestructuras que articulan, direccionan y condicionan la funcionalidad y potencialidad del territorio municipal. Estos sistemas son:

- Sistema estructurante ambiental
- Sistema estructurante vial
- Areas expuestas a amenazas y riesgos.
- Sistema estructurante actividades , infraestructuras y de equipamientos
- Sistema estructurante de patrimonio

### **TÍTULO I. SISTEMA ESTRUCTURANTE AMBIENTAL RURAL Y URBANO**

**ARTÍCULO 64. Acciones para proteger el sistema estructurante ambiental.**

- Preservar y restaurar el sistema hídrico, con énfasis en la subcuenca del río Tachira y sus afluentes.
- Controlar los procesos de urbanización en taludes inestables, garantizando la preservación del sistema orográfico.
- Recuperación de zonas afectadas por erosión.
- Recuperación y reforestación de áreas mineras.
- Protección y conservación de los acuíferos.
- Fortalecer el sistema de espacio publico articulándolo con la estructura ecológica.
- Fomentar y promocionar las áreas protegidas y zonas verdes, como espacios para la recreación y la educación.

**ARTÍCULO 65. Areas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.** Los sistemas estructurantes del desarrollo territorial municipal están conformados por los elementos físicos determinantes en el ordenamiento, es decir aquellos que lo identifican, condicionan o soportan, sean estos del medio natural o construido.

Las condiciones geográficas del valle del río Táchira, en su parte media y baja han determinado la forma de desarrollo y la distribución de la población en el territorio, donde los accidentes geográficos, la topografía y las barreras naturales modelaron la forma urbana y orientaron la distribución de usos y actividades, constituyéndose así en el conjunto de elementos naturales del sistema estructurante que hoy tiene el municipio.

Comprende algunos de los principales elementos naturales que han determinado y contribuido a organizar el desarrollo municipal, pertenecientes al sistema hidrográfico y al sistema orográfico, al igual que algunos elementos naturales singulares de valor ambiental, ecosistemas estratégicos y otros grandes espacios públicos.

**a. Áreas y elementos de conservación y protección del sistema orográfico.** Se incluyen los suelos de protección rural, los hitos naturales presentes en el área urbana, que en alguna medida han condicionado su crecimiento y se han establecido como principales referentes paisajísticos y de espacio público, cuyo valor ambiental se plantea recuperar o consolidar.

**b. Áreas y fajas de protección del sistema hidrográfico.** Los componentes del sistema hidrográfico se constituyen en elementos de conexión entre lo rural y lo urbano que presentan altos potenciales para su aprovechamiento como espacio público. Los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante general están asociados a la subcuenca del río Táchira. Incluyen las áreas de protección requeridas para la conservación de la subcuenca y la permanencia del recurso hídrico, tales como la protección de los nacimientos.

El río Táchira es la corriente hidrográfica de mayor importancia en el valle de su mismo nombre, que lo recorre en sentido sur-norte, hace lindero con la República de Venezuela por el costado oriental y es su drenaje natural.

**c. Los ecosistemas estratégicos.**

Son considerados ecosistemas estratégicos, aquellas áreas que demandan prioridad para su protección y conservación por sus valores ecológicos, culturales o históricos, y por los beneficios directos a la población y al desarrollo municipal, como también por su factibilidad de manejo entre otros.

**1 Áreas de Preservación Estricta:**

Sitios en donde se deben restringir cualquier clase de actuación humana.

**1.1. Ecosistemas estratégicos para el mantenimiento del equilibrio ecológico y la biodiversidad.**

Son aquellas cuya función es mantener los equilibrios ecológicos básicos y de riqueza del patrimonio natural.

**Áreas protectoras (AP):**

Se determina para el municipio de Villa del Rosario como áreas protectoras, la faja izquierda paralela al cauce permanente de la subcuenca del Río Táchira y microcuencas existentes en el municipio, se destinarán 100 metros de ancho para la faja protectora del río a partir de la cota de inundación, 30 metros para los cauces permanentes y no permanentes y 5 metros para las tomas que se derivan del río Táchira; sin excepción éstas áreas deben conservarse con bosques nativos densos.

**Áreas de Reserva de Recursos Hídricos (ARRH):**

Conforman estas zonas todas aquellas áreas de bosque localizadas en las cabeceras de las microcuencas hidrográficas que abastecen de recursos hídricos al municipio. Las zonas de nacimientos de agua y zonas de recarga de acuíferos serán objeto de protección especial (Art. 1. Num.4 Ley 99/93).

**Área con Reserva de Recursos Hídricos Asociada con Áreas para la Protección y Preservación de Fauna y Flora (ARRH/APPFF):**

Se ubica en este ecosistema el predio la Cañada, Área estratégica según la autoridad ambiental, en él se conjugan potencialidades y riquezas biofísicas excepcionales, representa un gran valor ambiental para el municipio. Además se estipula crear el ecosistema de la parte alta de la microcuenca el Indio, que abastece de agua a la vereda de Palo Gordo.

**Áreas de Bosque protector (ABP).**

En estas áreas prevalecerá el efecto protector y sólo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque (Art 204, Dec2811/74). Estas áreas se ubican en las veredas de Juan Frío, la Uchema y Palo Gordo y que corresponden a áreas de nacimientos de aguas y zonas de recarga de acuíferos

## **1.2. Ecosistemas Estratégicos que Demandan Tratamiento Especial.**

Estas áreas son consideradas de acuerdo al Decreto 1681 de 1978, como dignas de protección y en ellas se podrá prohibir, restringir o condicionar el desarrollo de actividades que puedan producir deterioro al ambiente natural.

### **2.1 Areas de Aislamiento (AA):**

Es la franja de seguridad o derecho de vía de la línea de alta tensión que proviene de la República de Venezuela y cruza por el sector de la Vereda Juan Frío el Palmar hacia la subestación San Mateo en la ciudad de Cúcuta, teniendo en cuenta criterios de riesgo para la población y la seguridad propia de la infraestructura, para infraestructura eléctrica se establece una franja de seguridad o derecho de vía de 32m de ancho, la cual se debe conservar con vegetación nativa.

### **2.2. Areas de Corredores Viales.**

Es el área de aislamiento aledaña a las vías de primero y segundo orden, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, pero que deben tener una faja de aislamiento ambiental de 15 metros medidos a partir del borde de la vía y que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de las cabeceras municipales.

**3. Areas de Conservación Activa:** Lugares en donde existen recursos en explotación, los cuales deben ser conservados para evitar su agotamiento.

### **Ecosistemas estratégicos para el abastecimiento de la población y los procesos productivos.**

Son aquellos que satisfacen las necesidades de la población en agua, aire, alimento, energía, recreación y por ende son factores para alcanzar la productividad económica al ser considerados insumos básicos de los procesos productivos.

### **3.1. Areas Forestales Protectoras - Productoras (AFPP):**

Estas áreas se ubican principalmente en las veredas de Palo Gordo, la Uchemá y Juan Frío, debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, puede ser objeto de aprovechamiento bajo el efecto protector. (ART. 205, DEC 2811/74).

Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

### **3.2 Areas Silvoagrícolas (ASA):**

Conformarán ASA, aquellas unidades en las cuales se aplica la combinación espacial y temporal de componentes agrícolas y forestales con el fin de conciliar la producción económica con la protección y conservación de condiciones ambientales favorables.

### **3.3 Areas Agrosilvopastoriles (AASP):**

Ecosistema localizado en las veredas de Palo Gordo, la Uchemá y Juan Frío estas tierras estarán ocupadas por sistemas productivos que combinan simultáneamente cultivos, pastos y bosques, garantizando un aprovechamiento racional y sostenible del recurso suelo.

### **3.4 Areas Silvopastoriles (ASP):**

Son ecosistemas ubicados en las veredas de Palo Gordo, la Uchema y Juan frío. En estas áreas se desarrollan sistemas productivos que permitirán el aprovechamiento de bosques y pastos simultáneamente.

### **3.5 Distrito de Conservación de Suelos (DCS):**

Son áreas delimitadas para someterlas a manejo especial orientado a la recuperación de suelos alterados, degradados y a la prevención de fenómenos que puedan causar alteración o contaminación en áreas especialmente vulnerables por sus condiciones físico-climáticas, o por la clase de utilidad que en ellas se desarrolla. El DCS se encuentra ubicado en la vereda de la Juan Frío donde existieron explotaciones mineras y que causaron un grave impacto en el manejo de los suelos.

### **3.6 Mineral Caliza Asociado a Bosques Protectores - Productores MCA/BPP):**

Son ecosistemas que se desarrollan en áreas con características geológicas que permiten realizar actividades mineras de tipo extractivo, poseen potencial para explotarse con rendimiento económico, ésta actividad se realizará asociada a bpp, (naturales ó artificiales) y estará sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector, esta actividad se desarrolla en la vereda Palo Gordo.

### **3.7 Areas Agrícolas Intensivas (AAI).**

Pertencen a este ecosistema aquellas tierras que por sus características biofísicas son aptas para el desarrollo de actividades agrícolas y que son el sustento de las comunidades y poblaciones urbanas. Estas áreas deben manejarse sosteniblemente en combinación del efecto protector. Estas actividades se desarrollaran en las áreas establecidas en el territorio municipal.

### **3.8 Areas de uso múltiple asociadas a áreas de recuperación ambiental (AUM/RA).**

Ecosistemas en donde se conjugan de manera ordenada actividad industrial (embalse el Mesón) y actividad recreacional y turística, se encuentran ubicada en la vereda de la Uchema.

## **4. Areas de Regeneración y Mejoramiento:**

Hace referencia a espacios que han sufrido degradación ya sea por causas naturales y/o humanas y que deben ser recuperados o rehabilitados, evitando procesos de mayor impacto.

### **Ecosistemas Estratégicos de Alto Riesgo.**

En esta clasificación están las áreas frágiles y deterioradas propensas a deslizamientos, erosión, inundaciones.

#### **4.1 Areas Inundables (AI):**

Suelos ubicados sobre la cota de inundación del valle del Río Táchira en la vereda el Palmar y son terrenos susceptibles a desbordamiento por escorrentía. Presentan diversos niveles de riesgo y vulnerabilidad.

#### **4.2 Areas Erosionadas (AE):**

Son áreas erosionadas aquellas unidades de territorio en donde los suelos han sufrido transformaciones, o han sido alterados o degradados por actividades antropogénicas asociadas a la producción y en sectores especialmente vulnerables para poseer condiciones físico-naturales drásticas.

#### **4.3 Areas Contaminadas. (AC):**

Areas que poseen degradación en las características físicas, químicas o biológicas del recurso aire y suelo, que pueden afectar las condiciones de vida de la población y son ocasionadas por la generación de

vertimientos, emisiones atmosféricas y aplicación de agroquímicos, se encuentra ubicada en la vereda del Palmar.

Los planes programas y proyectos , son los siguientes:

1. PROGRAMA: DE EDUCACION AMBIENTAL  
-PROYECTO PARA EL SECTOR FORMAL: FORMACIÓN DEL SECTOR DOCENTE PARA ABORDAR LA DIMENSION AMBIENTAL.  
-PROYECTO PARA EL SECTOR FORMAL: RECONTEXTUALIZACION DE LOS P.E.I.  
-PROYECTO PARA EL SECTOR NO FORMAL: FORTALECIMIENTO DE LA COMUNIDAD EN PROCESOS DE GESTION Y NEGOCIACION.
2. PROGRAMA: CORREDORES VERDES.
3. PROGRAMA : RESTAURACIÓN , CONSERVACIÓN Y MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRATEGICOS.
4. PROGRAMA : CONSERVACIÓN Y CUIDADO DEL BOSQUE SECO TROPICAL Y BOSQUE MUY SECO TROPICAL
5. PROGRAMA : REFORESTACION PROTECTORA Y PROTECTORA –PRODUCTORA EN AREAS HIDROGRAFICAS Y AREAS DEGRADADAS.  
-PROYECTO ,REFORESTACION CON GUADUA EN LAS MARGENES Y NACIMIENTOS DE LOS CAUSES DE LA PARTE BAJA DE LA SUBCUENCA DEL RIO TACHIRA  
-PROYECTO, RECUPERACIÓN Y REFORESTACION DE AREAS MINERAS.
6. PROGRAMA : PARQUE JUAN FRIO
7. PROGRAMAS: ADQUISICIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS DE LAS ZONA HIDROGRAFICAS
8. PROGRAMA: LA CALIDAD DEL AIRE.  
-PROYECTO: CONTROL Y PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN DEL AIRE.  
-PROYECTO : ESTABLECIMIENTO DE LAS NORMAS Y CRITERIOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE.
9. PROGRAMA: SANEAMIENTO BASICO.  
-PROYECTO: LOMBRICULTURA EN EL MANEJO DE DESECHOS ORGANICOS.  
-PROYECTO: CONSTRUCCIÓN DE POZOZS SÉPTICOS.
10. PROGRAMA : ESTABLECIMIENTO , MANEJO Y APROVECHAMIENTO DE PLANTACIONES DENDROENERGETICAS

## **TÍTULO II. SISTEMA ESTRUCTURANTE VIAL RURAL Y URBANA**

**ARTICULO 66 . Clasificación de las vías de acuerdo a los lineamientos departamentales:** Las vías que constituyen la red vial del municipio se clasifican así:

**VIA REGIONAL PRINCIPAL (VRP):** Conecta entre sí los centros urbanos de nivel A o con los centros del nivel B.

Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada para el anillo vial y 35 metros a partir del eje del separador central para la via Cucuta-Puente Internacional Simón Bolívar.

Estacionamiento: Sobre bahías

Avisos: vallas de propaganda a 25 metros del eje del separador central para la via Cucuta –Puente Internacional y a 20 metros del borde de la calzada para el anillo vial

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO  
PROYECTO DE ACUERDO

Tipo de vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana.

Pertencen a esta categoría las siguientes vías:

CODIGO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD. KMS	PAVIMENTO.KMS
7010	CUCUTA-PUENTE INTERNACIONAL SIMON BOLIVAR	8.7	8.7
55 A	ANILLO VIAL DE CUCUTA	18.0	18.0

**VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS):** Conecta entre sí los centros urbanos del nivel B con los centros del nivel C.

Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada  
 Estacionamiento: No se permite  
 Avisos: vallas de propaganda a 20,0 metros del borde de la calzada.  
 Tipo de vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos.

Pertencen a esta categoría las siguientes vías :

CODIGO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD.KMS	AFIRMADO. KMS REGULAR ESTADO	TPD
70NS07	VILLA DE ROSARIO -RAGONVALIA	49.0	49.0	60

CODIGO	DESCRIPCIÓN	LONGITUD. KMS	AFIRMADO .KMS REGULAR ESTADO
V5475446	LOS PATIOS -VILLA DE ROSARIO	3.6	3.6

**VIA DE PENETRACION RURAL (VPR):** Une las vías VRP o VRS con zonas rurales.

Retrocesos: 10 metros a partir del borde de la calzada.  
 Tipo de vía: Salida de las zonas rurales aisladas.

Pertencen a esta categoría las vías :de comunicación del sector urbano con las fincas de las diferentes veredas del municipio . Sobresalen las de penetración a las fincas del sector del Palmar , Juan Frio –El Palmar , Plaogordo y La Uchema .

Nivel A: Municipios con población mayor a 100.000 habitantes  
 Nivel B: Municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.  
 Nivel C: Municipios con población inferior a 30.000 habitantes

**VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1):** Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.

Ancho Total: 19 metros mínimo en zonas de vivienda y 21 metros minimo en zonas centrales y comerciales.  
 Ancho y Número de Calzada: 2 calzadas de siete metros cada una



Ancho Separador Central	1 metro
Ancho de andenes:	3 metros mínimo en las zonas centrales y comerciales. 2 metros en zonas de vivienda.
Radio mínimo de empate:	5 metros
Retrocesos:	En zonas comerciales 3 metros mínimo En zonas de vivienda, 5 metros a partir del paramento propuesto para antejardín.
Estacionamiento:	Se permite en un solo costado.

**VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)** : Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

Ancho Total:	10 metros mínimo
Ancho y Número de Calzada:	1 calzada de siete metros
Ancho de andenes:	1,5 metros
Retrocesos:	En zonas comerciales 3 metros mínimo En zonas de vivienda, 3 metros a partir del paramento propuesto.
Estacionamiento:	Se permite en un solo costado.

**VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3)**: Interconecta los barrios entre si:

Ancho Total:	9 metros mínimo
Ancho y Número de Calzada:	1 calzada de seis metros
Ancho de andenes:	1,5 metros
Radio mínimo de empate:	5 metros
Retrocesos:	3 metros a partir del paramento
Estacionamiento:	Se permite en un solo costado.

**VIA URBANA PEATONAL (VU-4)**: Cuya función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrios y/o urbanizaciones.

Ancho Total:	6 metros mínimo
Ancho de andenes:	1,5 metros
Retrocesos:	En zonas comerciales, 2 metros para voladizos
Estacionamiento:	No se permite.

A partir de los retrocesos de las vías VRP, VRS y VPR, no se permitirá la localización de ninguna actividad distinta a las permitidas por la Autoridad Ambiental.

Todas las vías urbanas vehiculares deberán tener señales de tránsito.

En la construcción de nuevas vías donde se tenga previsto la movilización en bicicleta se debe incluir un carril independiente que sirva de ciclovía.

**VIAS FERREAS**: En el caso de establecerse vías férreas en el Municipio se deberán seguir las siguientes normas:

- a) En los terrenos contiguos a la zona de un ferrocarril, no podrán ejecutarse a una distancia de menos de veinte (20) metros a partir del eje de la vía, obras como excavaciones, represas, estanques, explotaciones de canteras y otras semejantes.
- b) Tampoco podrán construirse a estas distancias edificaciones, ni hacer depósitos de combustibles e inflamables.
- c) En la franja del corredor férreo (zona de seguridad), no podrán plantarse árboles a una distancia menor de doce (12) metros del eje de la vía.
- d) Las líneas de los ferrocarriles de servicio público están declaradas como vías arterias principales.
- e) La nación en toda carretera que se encuentre incorporada al Plan Vial Nacional que se construya en fecha posterior a la línea férrea, procederá a construir los pasos inferiores o superiores. Esta misma obligación es para los Departamentos.

**El sistema de Comunicación urbano-rural y su articulación Nacional Binacional y Regional.** Se constituye en los ejes articuladores y soportes estructurales de la movilidad y conectividad de Villa del Rosario en su contexto metropolitano, regional y binacional. Uno de los problemas más sentidos por los ciudadanos es la dificultad de movilización intra-urbana. Las dificultades son producto de la falta de pavimentación de las vías que comunican a sus barrios y la zona rural. El sistema de comunicación vial consta de tres sistemas:

**a. Sistema regional. (Nacional y Binacional).** El sistema regional está conformado por los ejes viales de orden nacional del municipio de Villa del Rosario con su entorno regional tanto de Colombia como de Venezuela. Se construye con base a adecuaciones y ampliaciones de las vías de acceso tradicionales a la frontera con el vecino país Venezuela. En los últimos años el Instituto Nacional de vías construyó parte del anillo vial, permitiendo avanzar en el sistema vial regional. Para lograr un verdadero sistema regional integrado es indispensable acometer obras de infraestructura vial que lo consoliden. Constituyendo a Villa Rosario como un territorio dinámico, equilibrado y competitivo permitiendo establecer programaciones priorizadas para la construcción de las redes a diferente escala.

Se han considerado como ejes estructurantes regionales las siguientes vías, **clasificadas como VIA REGIONAL PRINCIPAL (VRP):**

- Vía Cúcuta - San Antonio (Venezuela)
- Vía Villa del Rosario – Ragonvalia – Herran – Puente Tabor (las Delicias, Venezuela).

**Sistema Urbano - metropolitano.** Conformado por el sistema vial circunvalar que envuelve el área urbana y suelo de expansión urbana del municipio de Villa del Rosario y se conecta con las cabeceras urbanas de los municipios de Cúcuta y Los Patios. Está conformado por los siguientes ejes **clasificadas como**

**VIA REGIONAL PRINCIPAL (VRP):**

- Anillo vial, comunica a Cucuta (Boconó) – Villa de Rosario – Los Patios
- Vía antigua a Villa Rosario. Sector Boconó- Rumichaca.
- Proyecto. Vía La Parada-Sector Rumichaca, en la vía Cucuta – San Antonio del Tachira.
- Proyecto. Vía La Parada-Sector Galan – Los Patios.
- Proyecto. Vía La Parada – Tienditas.
- Proyecto. Continuación Anillo vial (Redoma Villa Luz – Tienditas).

**b. Sistema urbano - municipal.** Este sistema conecta las áreas estratégicas del territorio municipal y sus interconexiones con el contexto regional. Está conformado por la red vial de 71.46 Km actuales y las que en adelante se proyecten por los desarrollos urbanísticos que se generen durante el corto, mediano y

largo plazo. De este sistema se encuentra que tan solo el 39.8% (28.44) Km se encuentra pavimentado y el resto se encuentra sin pavimentar. Dentro de estas vías se pueden destacar :

**VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1):** Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios. De acuerdo con las especificaciones no se encuentran en el municipio vías para esta clasificación , pero para futuras desarrollos se deben emplear esta clase de vías.

**VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2) :** Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades. Se consideran las siguientes vías :

- La entrada Principal de Rumichaca –avenida 7 y su prolongación a Juan Frío.
- La entrada al barrio 20 de julio( Vía Bicentenario ) - carrera 11 Y su prolongacion.
- La calle 4 , calle 7 , la calle 17 Y su prolongación.
- En el sector de barrio Lomitas , calle 5 y su prolongación a Campo Verde. La Avenida 1 y su prolongación.
- Carrera 7 , 8 y 11.
- La vía de acceso a la Parada por el sector de las urbanizaciones :Tamarindo Club y Santa Maria del Rosario.

**VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3):** Interconecta los barrios entre si y de servicio interno a las áreas intensivas en vivienda , distribuyen el tránsito dentro de los barrios , urbanizaciones , zonas industriales , zonas múltiples etc. Aparecen en el plano vial como VU-3.

**VIA URBANA PEATONAL (VU-4):** Cuya función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrios. De acuerdo a su localización y dimension , en algunos casos pueden permitir el paso ocasional de automotores. Solo se permitirán en los Conjuntos Residenciales y en algunas vías de la zona central y en zonas desarrolladas , previa autorización de la oficina de Planeación.

La ubicación de estas vías aparecen mapeadas en el plano vial urbano

Los programas y proyectos son los siguientes:

1. PROGRAMA: APOYO AL SISTEMA DE TRANSITO Y TRANSPORTE METROPOLITANO.  
-PROYECTO: VIA VILLA ROSARIO-RAGONVALIA-HERRAN- PUENTE TABOR.  
-PROYECTO: VIA VARIANTE LA PARADA- RUMICHACA.  
-PROYECTO: VIA LA PARADA-SECTOR GALAN-LOS PATIOS.  
-PROYECTO: VIA LA PARADA-TIENDITAS.
2. PROGRAMA: PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE MUNICIPAL.  
-PROYECTO: VIA VILLA ROSARIO-RAGONVALIA.  
-PROYECTO: INTERCAMBIADO VIAL EN RUMICHACA.

### **TÍTULO III. SISTEMA DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS :RURAL Y URBANO**

#### **ARTÍCULO 67. Areas expuestas a amenazas y riesgos.**

Comprende áreas tanto rural como urbana afectadas por los siguientes tipos de Amenaza:

- Amenazas por Fenómenos de Remoción en masa
- Amenazas por Erosión.
- Amenaza por Inundación
- Amenaza por Incendios Forestales

- Amenaza por Sismicidad

### **1. Areas expuestas a amenaza por fenómenos de remoción en masa. Area rural.**

**Susceptibilidad Alta por Fenómenos de Remoción en Masa (SARM).** Se localizan al Sur del área en límites con el municipio de Ragonvalia, sectores con pendientes mayores de 71%.

**Susceptibilidad Moderada por Fenómenos de Remoción en Masa (SMRM).** Se presenta en sectores con pendientes entre 30%-70%, franja paralela al límite Occidental con el municipio de los patios, especialmente en sectores de explotaciones mineras, y al Sur del municipio en sectores susceptibles a los procesos de Remoción en masa como soliflucción y movimientos en masa, veredas la Uchema, loma Guasimales, Juan Frío, Palogordo sector el Mesón.

Este tipo de amenaza cubre la mayor parte al Sur del área rural, en una franja paralela al curso del Río Táchira.

**Susceptibilidad Baja por Fenómenos de Remoción en Masa (SBRM).** Movimientos en masa visibles sobre rocas duras, con algo de vegetación natural protectora, pendientes desde moderadas a suaves, es observable en las Veredas La Uchema y Palogordo.

### **2. Areas expuestas a amenaza por fenómenos de remoción en masa. Area urbana.**

**Riesgo Alto por Fenómenos de Remoción en masa.** En el municipio de Villa del Rosario se encuentran las mayores áreas degradadas del área metropolitana, lo cual en algunos sectores se ve agravada por las explotaciones y extracciones de las arcillas utilizadas en la elaboración de ladrillo y tableta.

La vulnerabilidad del sector es alta, debido a la densidad de asentamientos humanos en dichos sectores, como ocurre en la Invasión Antonio Navarro, y parte de los barrios Montevideo, la Esperanza, Antonio Nariño, San Gregorio, Turbay Ayala, Gramalote, Páramo, San Judas Tadeo, Veinte de Julio, barrio Santander y por la vía que del sector Rumichaca conduce al parque principal.

### **3. Areas expuestas a amenaza por erosión . área rural.**

**Susceptibilidad Alta por Erosión (SAE).** En la zona de Juan Frío, Juan Frío – el Palmar, y el palmar la vegetación es xerofítica pertenecientes a las zonas de vida bosque muy seco y seco tropical, con vegetación achaparrada, muy rala, con sobrepastoreo intensivo, siendo en estos sectores la probabilidad baja en cuanto a fenómenos de remoción, pero la erosión intensiva es dominante.

**Susceptibilidad Moderada por Erosión (SME).** Se localiza al Norte del área, en sectores afectados especialmente por erosión antrópica.

**Susceptibilidad Baja por Erosión (SBE).** Corresponde a zonas de pendientes suaves, se localiza en el límite Oriental del área urbana con el área rural y en las veredas Juan Frío y la Uchema. Son áreas susceptibles a la erosión debido al uso actual del suelo.

### **4. Areas expuestas a amenaza por erosión . área urbana.**

**Riesgo Alto por Erosión (RAE).** Los procesos de erosión son acentuados por la intervención humana, con la ubicación de asentamientos en pendientes inclinadas y apertura de vías, sin ninguna tecnificación.

Para el área urbana del municipio de Villa del Rosario el riesgo de deterioro de los suelos especialmente en el sector Oeste del área, esta determinado principalmente por factores tales como la pendiente, textura y estabilidad estructural, condicionado por la cobertura vegetal. Se localizan en sector la Esperanza. Parte alta.

**Riesgo Medio por Erosión (RME).** En el área urbana se localiza este grado de riesgo en el limite Norte del área, al Norte del Portal de los Alcázares, sobre material de coluviación, donde la erosión ha sido estabilizada en algunos sectores, por las construcciones de asentamientos allí ubicadas; Sector Oeste Vía Principal, en el sector conocido como lomititas; Sector Sur, franja paralela al limite, en el sector el Palmar, Santa Barbara y la Gran Colombia.

**Riesgo Bajo por Erosión (RME).** Se localiza al Norte y Sur del área, corresponde a sectores de cultivos densos con predominio de zona urbana, donde se ha estabilizado la erosión por la construcción de asentamientos.

Sector Sur del área Urbana y área de Expansión, debido al material que compone el suelo, la pendiente del terreno, el uso actual, se determina como zona de riesgo bajo por erosión. Es observable entre la Autopista que del Municipio de Cúcuta conduce al Municipio de Villa del Rosario y el Valle del Río Táchira.

#### **5. Areas expuestas a amenaza por inundación área rural.**

**Susceptibilidad Alta por Inundación (SAI).** Teniendo en cuenta las recomendaciones de la Corporación autónoma de la Frontera Nor-Oriental "CORPONOR", se toma una longitud de 100 m. paralelos al curso del río, zona no apta para realizar ubicación de asentamientos humanos, ni ningún tipo de actividad, teniendo en cuenta la erosión causada en el sector, con el fin de proteger la cuenca, y evitar la erosión.

Toda vez que entre el municipio de Ragonvalia y la vereda de la Uchema, el río se profundiza en los diferentes tipos de rocas formando un gran cañón, el cual empieza a ampliarse aguas abajo del sector conocido como el Mesón, presentando tramos trenzados debido a los cambios de pendiente y a la alta carga de sedimentos que a partir de este sitio son extraídos a lado y lado de la frontera como fuentes de materiales, lo cual aumenta el transporte de material fino que va siendo depositado en la parte de las veredas de Juan Frío, Juan Frío – el Palmar y el palmar; siendo en estos sectores donde se observa el socavamiento de las orillas y destrucción de algunas obras de protección (muros y gaviones).

**Susceptibilidad Moderada por Inundación (SMI).** Este tipo de amenaza se presenta en las áreas de vegas y terrazas, en el sector Oriental del área.

#### **6. Areas expuestas a amenaza por inundación área urbana.**

**Riesgo Alto por Inundación (RAI).** En el municipio de Villa del Rosario se ha venido presentando este tipo de amenaza, siendo él más común el desbordamiento y las inundaciones que ocasiona el Río Táchira, presentándose erosión hídrica, en el sector de la Parada, la Isla y algunas áreas de la vereda el Palmar.

Corresponde a las zonas inundadas frecuentemente por crecidas menores, predominio de socavación lateral en el lecho del río, causando divagaciones del cauce dentro de la planicie aluvial y desestabilización de las laderas, morfología plana, con presencia de orillares.

**Riesgo Medio por Inundación (RMI).** Corresponde a Zonas cercanas a caños y quebrada, inundables durante crecidas mayores en épocas de altas precipitaciones, y acumulación de sedimentos produciendo represamiento y posterior desbordamiento. En el área se localizan en el sector las Margaritas y el Cují.

**Riesgo Medio por Inundación y Erosión (RMIE).** Este grado de riesgo se presenta en sectores de Quebradas y Caños, donde se han realizado asentamientos sin tener el área de protección de los cauces y corrientes, generando erosión antrópica, como se observa en los sectores San Gregorio, Veinte de Julio y Santander.

En el sector Sur del área, en el curso del caño del alcantarillado de aguas negras, donde se localiza algunas viviendas, afectando el caño por erosión hídrica, represamiento y por desbordamiento en épocas de altas precipitaciones.

**7. Areas expuestas a amenaza por incendios forestales.** Corresponde a las áreas de bosques o arbustos densos situados en las áreas de clima húmedo y laderas de pendientes fuertes, cubre la totalidad del área por lo cual no se indica en el plano.

**8. Areas expuestas a amenaza por movimientos sísmicos.** De acuerdo con el Código de Construcción Sismoresistente, la totalidad del área del municipio de Villa del Rosario, tanto urbana como rural, se localiza en una zona de Alto Riesgo por Movimientos Sísmicos, por lo cual no se indica en los mapas de Amenazas y Riesgos, se tiene en cuenta como un factor detonante para los fenómenos de remoción en masa.

**a. Análisis Geológico Area De Expansión urbana.** El Área De Expansión Recomendada Para El Municipio De Villa Del Rosario, Se Localiza En Las Zonas Norte Y Zona Sur Del Municipio.

**Zona Norte:** Sector Boconó, comprende un área de 12,5 Hectáreas, y se localiza sobre un depósito cuaternario aluvial, en áreas de relieve con pendientes entre 0°-2° en la unidad geomorfológica U1, Unidades de Sabanas o Planicies Aluviales, allí se presentan los procesos morfodinámicos de erosión laminar y reptación, se localiza sobre una zona de Susceptibilidad Media por Erosión, la cual puede ser controlable con obras de adecuación, y con la construcción de infraestructura y asentamientos humanos.

**Zona Sur:** Se localiza en el límite Sur del Área Urbana con el Área Rural, en áreas de pendientes entre 0°-2°, comprende el área libre entre las Urbanizaciones Altos del Tamarindo, Santa María del Rosario y los Barrios de la Palmita y la Vía de salida a Juan Frió, comprende un área de 181,4 Hectáreas, se localiza sobre un depósito cuaternario aluvial, en la unidad Geomorfológica U1, Unidades de Sabanas o Planicies Aluviales, se localiza en una zona de Bajo Riesgo por Erosión, la cual es fácilmente controlable.

**ARTICULO 68. De la microzonificación sísmica del área urbana.** Considerando las condiciones sísmicas del territorio municipal y particularmente el área urbana, en el marco del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se requiere que todas las construcciones y edificaciones de cualquier índole que se levanten en el área urbana y suelos de expansión, se ejecuten dando cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Código Colombiano de construcciones sismoresistentes y sus Decretos reglamentarios a las normas que lo modifiquen y adicionen. Se requiere que la administración municipal adelante acciones tendientes a obtener en el corto plazo la microzonificación sísmica, labor en la que deberá gestionar el apoyo de Corponor y el Área Metropolitana de Cúcuta.

PROGRAMA : DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES.

-PROYECTO: ESTUDIO , CENSO DELIMITACION GEOTECNICA Y DISEÑO DE LAS OBRAS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ALTO Y MEDIO RIESGO POR INUNDACIÓN.

-PROYECTO: ESTUDIO , CENSO DELIMITACION GEOTECNICA Y DISEÑO DE LAS OBRAS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ALTO Y MEDIO RIESGO POR FENOMENOS DE REMOCIÓN EN MASA Y EROSIÓN .

-PROYECTO: ESTUDIO , CENSO DELIMITACION GEOTECNICA Y DISEÑO DE LAS OBRAS REFERIDAS A LAS ZONAS DE ALTO Y MEDIO RIESGO POR MOVIMIENTO SISMICO.

-PROYECTO: ESTUDIO HIDRÁULICO ,HIDROLÓGICO Y DE SEDIMENTACION DEL RIO TACHIRA. COTA DE INUNDACIÓN.

#### **TÍTULO IV. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ACTIVIDADES , INFRAESTRUCTURAS , EQUIPAMIENTOS y ESPACIO PUBLICO**

**ARTÍCULO 69. Definición.** Los componentes estructurantes de las redes de servicios públicos y del sistema de equipamientos y espacio público son los espacios y construcciones necesarios para la prestación de un servicio colectivo requerido para el funcionamiento del municipio en su conjunto y para la atención de las necesidades básicas de la población. A este nivel los sistemas de redes de servicios públicos y equipamientos estructurantes incluyen aquellos de importancia de escala sectorial.

**PARÁGRAFO.** Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, tratamiento de aguas residuales y aseo público, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física, por el manejo, funcionamiento, proyección futura y priorización de proyectos definidos en la formulación y aquellos que en adelante surjan producto de estudios técnicos que sean aprobados por la administración municipal.

Adóptese como parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial el estudio del proyecto INCO 1996.

El sistema de equipamientos Este sistema corresponde a aquellos lugares de carácter publico o privado, dependiendo de su propiedad y del servicio que presten, sosteniendo el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a la vivienda. Forman parte del sistema estructurante de equipamiento aquellos inmuebles destinados a salud, seguridad, recreación y cultura, producción y mercadeo, transporte de escala municipal, metropolitana o regional localizados en los respectivos mapas urbano y rural, incluyendo los cementerios, iglesias y los edificios de Administración municipal.

El sistema de espacio público se concibe como una red jerarquizada de áreas y corredores naturales y construidos o artificiales, a través de los cuales se relacionan los usos y actividades del dominio público y privado cuyo fin es satisfacer las necesidades colectivas que trascienden los intereses individuales.

**De la Administración, desarrollo y mantenimiento del espacio público.** El Municipio deberá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario, patrimonio Histórico arquitectónico y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores. Que se debe regir por los siguientes lineamientos:

- Incremento, desarrollo y promoción del espacio publico, sus parques, plazas, cultura, para incrementar las condiciones de vida urbana y mejorar la calidad de vida.
- Reforestación y control de los suelos de protección como medida de prevención a desastres y bajar los índices de polución.
- Promoción y desarrollo de campañas de educación para la preservación del medio ambiente a la población en general.

- Que todos los espacios públicos, parques, plazas y espacios abiertos, cuenten con sus elementos básicos de amoblamiento urbano, con el fin de informar, señalar y orientar a los usuarios, así como propender a prestar los servicios básicos de telefonía, higiene, seguridad, luminarias, bancas que logren la funcionalidad de los espacios públicos.
- Los materiales que se utilicen para la construcción del amoblamiento deben ser seguros de bajo impacto paisajístico y durables que garanticen su mantenimiento y permanencia en el tiempo.

**Los programas y proyectos son los siguientes:**

1. PROGRAMA: SUMINISTRO DE AGUA .  
-PROYECTO: EMBALSE EL MESÓN.  
-PROYECTO: MULTIPROPOSITO DEL CINERA.  
-PROYECTO: ESTUDIO DE OFERTA DE AGUAS SUBTERRANEAS.  
-PROYECTO: OPTIMIZACION SISTEMA DE ACUEDUCTO MUNICIPAL.  
-CONSTRUCCIÓN CONDUCCIÓN PARALELA, BOCATOMA –PLANTA DE TRATAMIENTO.  
-AMPLIACION , ADECUACION DE REDES DE DISTRIBUCION  
-INSTALACION DE MICROMEDIDORES  
-PLANTA INTEGRAL LA PALMITA.
2. PROGRAMA SANEAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES  
-PROYECTO: OPTIMIZACION SISTEMA DE ALCANTARILLADO MUNICIPAL.  
-CONSTRUCCIÓN COLECTOR CAÑO LAS MORCILLAS.  
-CONSTRUCCION CAÑO DE RUMICHACA.  
-CONSTRUCCION CAÑO LAS CABAÑAS.  
-CONSTRUCCION EMISARIO LAS PALMAS  
-PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.  
-INTERCEPTOR MARGEN IZQUIERDA DEL RIO TACHIRA.
3. PROGRAMA INTEGRAL DE ASEO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.  
-PROYECTO: OPTIMIZACION SISTEMA INTEGRAL DE ASEO MUNICIPAL.
4. PROGRAMA : PARQUE JUAN FRIO
5. PROGRAMA: GENERACIÓN DE ESPACIO PUBLICO; PARQUES , AREAS VERDES , AREAS RECREATIVAS.
6. PROGRAMA: AMPLIACIÓN , ADECUACION Y DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN SALUD
7. PROGRAMA: AMPLIACIÓN , ADECUACION Y DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA EN EDUCACIÓN.
8. PROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN PLAZA DE MERCADO.
9. PROGRAMA: CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DE LA CENTRAL DE TRANSPORTE MUNICIPAL
10. PROGRAMA: DESARROLLO FRONTERIZO.  
-PROYECTO: ESAP , UNIVERSIDAD BOLIVARIANA.
11. PROGRAMA: DESARROLLO INFRAESTRUCTURA SECTOR PECUARIO.  
-PROYECTO: CREACIÓN DE FRIGORÍFICO.

**TÍTULO V. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE PATRIMONIO.**

**ARTÍCULO 70. Definición.** Las áreas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico , cultural y arquitectónico. El patrimonio cultural de que trata el Plan Básico de Ordenamiento Territorial comprende aquellos elementos inmuebles de tipo arquitectónico, urbanístico y paisajísticos de



significación especial relevante para la comunidad. El patrimonio cultural de Villa del Rosario está conformado por los bienes declarados de Interés Cultural de la Nación ( el cual, al igual que sus áreas de influencia inmediata, se rige por las reglamentaciones establecidas por el Ministerio de la Cultura) Allí se encuentran inmuebles, espacios públicos y sitios con hallazgos significativos y evidencias antrópicas, requeridos de tratamiento de conservación en el nivel de conservación integral por formar parte del patrimonio cultural de la Nación y por constituir determinantes legales para la formulación del PBOT, este patrimonio se incluye en el componente general del plan, entre los elementos constitutivos del sistema estructurante municipal. Los demás componentes del patrimonio cultural, inventariados y protegidos por normas municipales vigentes, forman parte de los componente urbano o rural dependiendo de su localización.

El patrimonio cultural del municipio podrá ser adicionado por el Plan Especial de Protección Patrimonial de elaboración posterior y complementarias al presente plan. Dicho Plan Especial tiene como objetivo orientar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales inmuebles del territorio municipal. Será realizado por la Secretaria de Planeación Municipal y/o por Consultoría del sector privado , y podrá ajustar las determinaciones que con carácter transitorio incluye el Proyecto de Acuerdo del PBOT en lo que respecta al patrimonio cultural. El listado de edificaciones, sitios y espacios públicos con declaratoria como patrimonio cultural de la Nación, se encuentra referenciado a continuación:

<b>EDIFICACIONES, SITIOS Y ESPACIOS PÚBLICOS CON DECLARATORIA COMO PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>LOCALIZACION</b>	<b>DECLARATORIA</b>
Casa Natal de Francisco de Paula Santander	Parque Grancolombiano	Ley 164 de 1959
Iglesia del Rosario de la Villa del Rosario de Cúcuta.	Parque Grancolombiano.	Ley 28 de 1935 y Ley 75 de 1937
Sector Urbano de Villa del Rosario.	Zona Histórica	Decreto 102 de 1971.
Estación de Villa del Rosario.	Zona Histórica	Decreto 746 de 1996.

1. **PROGRAMA AREA HISTÓRICO CULTURAL**  
-PROYECTO : CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN HISTORICO CULTURAL  
-PROYECTO: FUNDACIÓN HISTORICO CULTURAL.  
-PROYECTO :RECORRIDO HISTORICO CULTURAL
2. **PROGRAMA RECORRIDOS TURÍSTICOS.**  
-PROYECTO :CORREDOR TURÍSTICO FRONTERIZO.

## **TÍTULO VI. SISTEMA ESTRUCTURANTE DE VIVIENDA.**

**ARTÍCULO 71. Consideraciones generales.** Para consolidar la estrategia de vivienda de interés social en el municipio de Villa del Rosario y contemplar lo acordado en el artículo 26 de la ley 546 del 23 de diciembre del/99, llamada LEY MARCO DE VIVIENDA y en los artículos 91 y 92 de la ley 388 /97, el P.B.O.T. ha destinado un área de 193.9 Ha para la construcción de todos los tipos de vivienda , incluyendo la de interés social

Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta y tendrán como prioridad la reubicación de las personas que están en zona de alto riesgo y la elaboración de planes de vivienda asociativos (comunidad gobierno) focalizados para los niveles 1 y 2 del Sisben.

Las zonas de expansión para programas de vivienda asociativa de desarrollaran y ejecutaran progresivamente de acuerdo a la capacidad financiera del municipio, como resultado de la reglamentación del Fondo Municipal de Vivienda. El área objeto de la intervención se acogerá a las normas de desarrollo urbanístico, contempladas en el presente P.B.O.T.

Para la localización de los terrenos denominados como áreas de expansión los parámetros básicos son la viabilidad en el corto y mediano plazo del suministro de los servicios públicos, con base en los programas y proyectos formulados en el marco del P.B.O.T.

Los programas de vivienda de interés social estará encaminado al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional, metropolitano y departamental

**PARÁGRAFO 1.** Los programas de vivienda de interés social en las áreas de expansión, prevista en este Plan Básico de Ordenamiento se desarrollaran previa aprobación de los Planes Parciales respectivos, igualmente se definen de conformidad con lo previsto en el artículo 39 de la ley 388/97, el 10% del área de expansión serán desarrolladas a través de gestión asociada, bien sea por iniciativa de los propietarios o a través de unidades de Actuación Urbanística, garantizando en todo caso el reparto equitativo de las cargas y beneficios. Con base en los siguientes lineamientos.

Los planes de vivienda deben acogerse a las normas dispuesta por el gobierno nacional en materia de subsidio, crédito, precios de las soluciones y procedimientos de compraventa, y atender la demanda del municipio de villa Rosario y la demanda de vivienda en su contexto metropolitano.

La administración municipal controlara el precio de la venta de las unidades de vivienda o el precio del respectivo lote en aquellos casos en que el proyecto se haya beneficiado de las normas e incentivos municipales sobre la materia o, se desarrolle en áreas destinadas para este tipo de vivienda.

Los planes de vivienda con recursos apropiados por la nación, las cajas de compensación, el municipio al desarrollo de este tipo de vivienda de interés social se destinaran a las familias con ingresos de 1 y 2 salarios mínimos.

**PARÁGRAFO 2.** El Area Metropolitana podrá concurrir a la financiación de proyectos de vivienda de interés social y de mejoramiento de vivienda, localizadas en las áreas de expansión y de mejoramiento integral.

**PARÁGRAFO 3.** Los programas de vivienda de interés social que se desarrollen mediante inversión publica, privada, mixta, asociativa y cooperativa en zona urbana o rural se debe aplicar las normas establecidas para los procesos de desarrollo urbanístico. Solo podrán definirse otro tipo de tratamiento diferencial en cuanto a normas mínimas y especificaciones, preservando las condiciones de habitabilidad y de calidad que garanticen un nivel de vida sostenible para la comunidad respaldado por un plan parcial.

**PARÁGRAFO 4.** La vivienda de interés social se puede ejecutar progresivamente a partir de un núcleo básico como lo contempla la ley, orientada ha atender los déficits cuantitativos de vivienda, o la reubicación de personas localizada en zonas de alto riesgo.

**Los siguientes son los programas y proyectos :**

- PROGRAMA DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS UBICADAS EN ZONA DE RIESGO.  
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LA VIVIENDA URBANA , SUBURBANA Y RURAL.  
PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS , DENSIFICACION Y SUBDIVISION.  
PROGRAMA DE LEGALIZACIÓN DE PREDIOS.  
PROGRAMA DE SISTEMA DE VIVIENDA METROPOLITANA.
- Proyecto vivienda de interés social : urbana ,suburbana y rural

## PARTE V. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### TÍTULO I. DEFINICIONES GENERALES

**ARTICULO 72.** Para los efectos de las presentes normas regirán las siguientes definiciones:

**Acceso:** Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

**Andén:** Cualquiera de las orillas de una vía pública y paramento de los predios y construcciones reservada para la circulación peatonal.

**Adoquín:** Pieza empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal y demás formas consideradas para el diseño urbano.

**Adecuación funcional:** Intervención tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso: principal, compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, la conservación de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, de sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos auténticos.

**Afectación:** Es la destinación de áreas de reserva para obras de utilidad pública, de protección de obras e inmuebles, por riesgo o de interés social.

**Aislamiento:** Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior, o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

**Abardilla:** Coronación o remate para la protección de un muro, con una saliente a ambos lados del paramento.

**Alero:** Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

**Altura reglamentaria:** Aquella definida por la reglamentación vigente para las edificaciones.

**Amoblamiento urbano:** Se entiende por amoblamiento urbano, el conjunto de elementos Complementarios a las funciones del espacio público, parques y espacios abiertos, los cuales facilitan el cumplimiento de las funciones, que le son inherentes a los espacios públicos. Tales como: bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, buzones, cestos de basura, fuentes de agua y demás elementos de ornamento, embellecimiento y dotación de áreas de uso público.

**Ampliación:** Acción dirigida a la construcción de nuevos espacios o volúmenes anexos al inmueble existente.

**Ancho de lote:** es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote, cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de la normal de la a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte d e la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

**Ancho de la vía:** es la distancia de la zona de uso publico, destinada a circulación vehicular y/o peatonal, tomada entre las líneas de demarcación.

**Anden:** es la superficie lateral de la vía publica, destinada al transito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

**Antejardín o aislamiento anterior:** es el área de propiedad privada afectada a espacio público comprendida entre la línea de demarcación del predio y el paramento de la construcción con frente sobre la vía de uso publico.

**Area bruta urbanizable:** es el área correspondiente al total del globo del terreno por desarrollar.

**Area neta urbanizable:** Es la resultante de descontar del área bruta del lote, las áreas correspondientes afectaciones del plan vial y de servicios ( canales, líneas de alta tensión y demás redes maestras de infraestructura con sus respectivas servidumbres).

**Area construida:** Es la parte edificada al interior de las áreas urbanizadas o en proceso de desarrollo y corresponden a la sumatoria de las superficies de los pisos de la edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

**Area de cesión:** Es la parte del predio no vendible, que todo urbanizador debe proveer para la circulación comunal, vehicular o peatonal, para recreación y esparcimiento de los habitantes del sector y del desarrollo y para la localización del equipamiento comunal, área que es de uso publico o comunal restringido.

**Area de cesión de uso publico:** Es la parte de área de cesión no vendible, destinada al uso publico, sin restricción alguna y que debe ser objeto de cesión gratuita a los municipios o al fondo del Banco Inmobiliario Municipal, en los términos del presente P.B.O.T y de las resoluciones que se aprueben en un determinado desarrollo.

**Area de cesión de uso comunal restringido:** Es la parte de área de cesión no vendible, destinada al uso exclusivo de los usuarios de un conjunto urbanístico y que es patrimonio de los copropietarios en los términos que señale el reglamento de copropiedad

**Area de control ambiental:** Es la franja de área verde arborizada que sé prevee a lado y lado de la sección transversal de una vía con fines paisajísticos. Y en los corredores propuestos en los límites urbanos y en los aislamientos de los caños, quebradas y ríos.

**Area de lote:** Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

**Area de ocupación:** Es la superficie de un predio ocupada por el inmueble.

**Area libre:** Es la superficie resultante del área del lote, luego de descontar el área de ocupación. También se refiere a las áreas de uso público a nivel urbano.

**Area útil:** es la resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de la vía locales, las áreas verdes y de equipamiento comunal publico.

**Area verde:** es el espacio abierto, emperadizado y arborizado de uso publico, comunal o privado, destinado a la recreación y contribuye a los valores paisajísticos y ambientales del suelo urbano.

**Atrío:** Altozano, andén o plazoleta que está frente a la iglesia y conventos.

**Aviso:** Letreros, placas, emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea directamente sobre las superficies exteriores o adosados a la fachada.

**Azotea:** Cubierta horizontal de un inmueble.

**Bahía:** Zona adyacente a la calzada de una vía que sirve de estacionamiento transitorio para los vehículos.

**Balcón:** Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho, una barandilla o una balaustrada.

**Barda:** Muro que limita el espacio público y la propiedad privada.

**Bienes culturales urbanos:** Elementos e inmuebles que permiten o facilitan las actividades y comportamientos de la población, acordes con sus creencias, tradiciones, costumbres, expectativas, ideologías y normas, posibilitando a la comunidad la permanencia de sus costumbres y patrones de comportamiento. Proporcionan a sus habitantes sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por su excepcionalidad o por constituirse como parte de la vida cotidiana.

**Calzada:** Superficie de rodamiento de la vía pública comprendida entre las dos aceras o bordillos, destinada a los vehículos.

**Calle:** Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

**Callejón:** Calle pequeña y estrecha.

**Canal:** Cauce para la conducción de aguas lluvias o residuales.

**Claustro:** Galería que rodea el patio central del inmueble.

**Conservación Ambiental:** Acción tendiente a preservar, conservar y mantener los recursos naturales y demás elementos constitutivos del medio ambiente natural, que por su valor como ecosistemas, su

riqueza paisajística y su importancia para el desarrollo futuro municipal, se debe impedir, controlar y mitigar, el impacto de actividades, contaminantes, deteriorantes y destructivas del patrimonio Ambiental.

**Conservación Arquitectónica:** Acción tendiente a preservar y mantener elementos individuales de la estructura urbana, que por su capacidad testimonial o documental o por sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, estructurales, referidos a su estilo arquitectónico, forma, técnica, singularidad, representatividad o significado, deben protegerse, garantizando su permanencia.

**Conservación Histórico-Cultural:** Acción tendiente a preservar y mantener los bienes y valores del patrimonio construido y no construido, el conjunto urbano e inmuebles individuales, tradiciones, costumbres, hábitos, creencias, y demás expresiones y huellas del pasado, que por sus valores históricos, culturales, testimoniales o documentales, sus connotaciones de carácter fundacional, su correspondencia con hechos evocadores de épocas pasadas, hacen parte del patrimonio y sobre ellos prevalece el interés histórico y cultural existente, dada su evolución y permanencia en el tiempo. Proporcionan a sus habitantes, sentido de identidad y pertenencia, mereciendo ser conservados por constituirse en testigos y parte de la vida cotidiana.

**Conservación Integral:** acción tendiente a preservar y mantener los valores históricos, culturales, tipológicas, contextuales, ambientales y demás manifestaciones del patrimonio cultural a nivel de bienes y valores culturales, tales como las tradiciones, las costumbres, hábitos, así como el conjunto de bienes materiales y no materiales, muebles e inmuebles que poseen especial interés histórico, artístico, tradición oral, estético, plástico, arquitectónico, urbanístico, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, musical, testimonial, documental, antropológico y otras manifestaciones y representaciones de la cultura doméstica y popular.

**Conservación Paisajística:** Acción tendiente a preservar y mantener todos los elementos constitutivos del paisaje natural y construido, el paisaje urbano y entorno ambiental, la relación entre arquitectura y naturaleza, con el fin de garantizar el mantenimiento de los recursos que por su estética, su significado y su armonía, merecen su mantenimiento.

**Conservación Urbanística:** Acción tendiente a preservar y mantener el conjunto urbano, sus partes y componentes, referidos a su forma y estructura urbana, inmuebles, espacio público y privado, elementos individuales y de contexto, silueta y perfil urbano, posibilitando la integración de los inmuebles a la dinámica urbana, garantizando su permanencia, como patrimonio colectivo, valores y símbolos de sus habitantes.

**Culata:** Muro que delimita los linderos laterales o posteriores de un inmueble con las propiedades vecinas.

**Cesión tipo 1:** Es la porción del área de terreno transferida por el urbanizador al municipio a título gratuito y con destino a zonas verdes y de equipamiento comunal público.

**Cesión tipo 2:** Es la porción del área de terreno transferida y construidas por el urbanizador de un conjunto cerrado, a los propietarios del mismo con destino a áreas recreativas y de equipamiento para los residentes o usuarios en los términos que señale el reglamento de copropiedad. Esta cesión no se hará al Municipio sino a los copropietarios, de acuerdo al reglamento de copropiedad.

**Densidad:** es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcción o actividades.

**Densidad bruta:** es el número de viviendas, personas o actividades tipo por hectárea bruta de terreno.

**Densidad neta urbanizable:** es el número de construcciones, viviendas, personas o actividades tipo por hectárea neta de terreno urbanizable.

**Densidad predial:** es el número de construcciones, viviendas, personas o actividades tipo por área útil de terreno urbanizable.

**Desarrollo Sostenible:** aquel desarrollo que conduce al crecimiento económico a la elevación de la calidad de vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades. ( Ley 99/93).

**Desenglobe:** Acción jurídica mediante la cual se divide la unidad predial.

**Equipamiento:** es el conjunto de áreas libres, servicios, e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad y que represente bienestar para la comunidad

**Equipamiento comunal privado:** es el conjunto de áreas libres, servicios, e instalaciones físicas de uso exclusivo para los residentes de un conjunto o edificación de copropiedad.

**Equipamiento comunal público:** es el conjunto de áreas libres, servicios, e instalaciones físicas a cargo de la Administración Pública y que se desarrolla en terrenos cedidas a título gratuito por el urbanizador del terreno.

**Empate:** Continuidad entre los paramentos, alturas, techumbres y aleros de un inmueble con sus vecinos

**Empedrado:** Pavimento de piedras. El empedrado ciclópeo se usa para la pavimentación de las calles y el empedrado de canto rodado se utiliza para cubrir las superficies de alares, patios y zaguanes, en este se utilizan piedras de río de menor tamaño que las utilizadas en el empedrado ciclópeo.

**Englobe:** Acción jurídica mediante la cual se agregan varias unidades prediales.

**Espacio Público:** Conjunto de espacios, lugares e inmuebles públicos y de elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses privadas de los habitantes. La defensa, generación y preservación de éste, prevalece sobre los intereses particulares.

**Globo de terreno:** es el área bruta sin urbanizar constituido por un predio o varios predios de uno o varios propietarios delimitado por elementos físicos y /o urbanísticos, debidamente caracterizados

**Impacto:** Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales del municipio, ocasionado por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza.

**Indíces de construcción:** Cociente resultante de relacionar el área de una construcción con el área bruta del terreno.

**Legalización:** Procedimiento por el cual se adoptan medidas legales y administrativas tendientes a la aceptación y aprobación de intervenciones ya realizadas.

**Lindero:** Línea común que comparten dos predios y que sirve para definir sus respectivos límites.

**Línea de construcción:** Determina el perímetro de un inmueble en su primera planta.

**Línea de demarcación:** Lindero entre el predio y el área de uso público.

**Línea de paramento de la construcción:** Línea o plano vertical que limita la fachada de una edificación sobre un área pública o privada. Cuando no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

**Lote:** es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

**Malla vial:** es el conjunto o sistemas de vías, que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas, entre las cuales se distinguen aquellas constitutivas de la malla vial principal y de la malla vial local.

**Malla vial local:** es el conjunto o sistemas de vías, a cargo de los urbanizadores de cada desarrollo, necesarias para acceder a cada uno de los lotes o predios resultantes del proceso de urbanización y para comunicar el desarrollo con el resto de la zona urbana a través de la malla vial principal.

**Malla vial principal:** es el conjunto o sistemas de vías, a ser construido por valorización o por otro sistema, destinada a cumplir una función inter e intraurbana de comunicación de los diversos sectores y áreas de actividad

**Mantenimiento:** Acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores originales en un inmueble, sin que ello implique alteración alguna de sus características formales y funcionales.

**Materiales compatibles:** Son aquellos materiales de construcción, que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación, del espacio público o del amoblamiento urbano.

**Manzana:** Área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano.

**Mejoramiento:** Incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras, elementos o áreas naturales y espacios urbanos de la ciudad.

**Modificación externa:** Cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos externos.

**Modificación interna:** Cambios introducidos en el interior de una edificación, sin incrementar el área construida con el fin de aumentar la densidad predial, las unidades habitacionales o las unidades de uso para los cuales se haya destinado una edificación o conjunto de estas, manteniendo sus características originales, a nivel tipológico, morfológico, volumétrico, arquitectónico y estructural.

**Norma:** Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o particulares que regulan y encauzan el desarrollo de la ciudad

**Obra nueva:** Construcción de una nueva edificación, en un lote edificable, para el cual se debe obtener licencia de construcción.

**Paramento:** Plano vertical que delimita la fachada de una edificación sobre un área pública o privada.

**Patio:** Espacio descubierto delimitado por paredes o galerías.

**Perímetro urbano:** Lindero del área considerada urbanizable o aquella en la cual se permite el uso urbano, la cual a su vez establece el límite legal para el desarrollo de la ciudad.

**Plan vial:** Conjunto de disposiciones elaboradas por un municipio con el fin de ordenar el desplazamiento vehicular y peatonal.

**Plaza :** Espacio libre, de uso público, al interior de un núcleo urbano.

**Predio:** unidad de suelo de propiedad pública o privada, codificada e identificada dentro de la estructura predial del municipio.

**Preservación:** Conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad del medio ambiente, del proceso de desarrollo urbano, de los inmuebles, de la cultura y en general de los recursos naturales y construidos, protegiéndolos, de aquellas intervenciones, afectaciones y transformaciones que impliquen el deterioro y la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos, y culturales del Municipio y su entorno.

**Prevención:** Conjunto de acciones anticipadas orientadas a proteger y evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos, ambientales, históricos, artísticos y culturales del municipio..

**Protección:** Conjunto de medidas orientadas a mejorar y controlar el deterioro de bienes inmuebles y estructuras, que tengan valores arquitectónicos, urbanísticos, contextuales, tipológicos ambientales, históricos, artísticos y culturales y de los bienes no materiales, constitutivos de las tradiciones y manifestaciones culturales de la población.

**Renovación:** Tratamiento encaminado a recuperar y/o transformar, las áreas ya desarrolladas de la ciudad que presentan procesos avanzados de deterioro físico y/o del medio ambiente urbano, o que presentan una potencialidad de desarrollo en el marco del modelo de ocupación definido en el Plan Básico de ordenamiento territorial

**Residente:** Habitante del municipio de Villa del Rosario.

**Restauración:** Acción que busca recuperar, conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien inmueble, soportado en el rescate por los elementos antiguos y sus partes auténticas, conservando su uso original o asignándole otro que respete su estructura formal y espacial.

**Retroceso:** Desplazamiento al interior del predio, con relación a la línea de paramento existente, de una parte de la fachada del inmueble.

**Revitalización:** Medidas y acciones encaminadas a la reactivación de la vida cultural, social o económica de un sector urbano o de un inmueble.

**Ronda de río :** Área circundante a ambos costados de un río, cañada o quebrada, la cual debe ser destinada como reserva ecológica, no edificable, y no urbanizable, para la protección y el control ambiental y la prevención de riesgos.

**Sección transversal (de una vía):** Perfil en que se especifican las dimensiones de las calzadas, separadores, andenes, zonas verdes y demás elementos que la conforman.

**Subdivisión:** Acción tendiente a intervenir en un inmueble existente, con el fin de adecuarlo mediante el aumento de unidades de un determinado uso, conservando su estructura original, sin destruir las



características tipológicas, arquitectónicas, morfológicas, estructurales, sus valores arquitectónicos y demás elementos de acabados o decorativos, asegurando la conservación y permanencia de los valores originales.

**Tipología:** Características formales originales de la construcción, según la función y uso específico para la cual fue inicialmente construido.

**Unidad Arquitectónica:** edificación originalmente completa e independiente, construida en un predio debidamente delimitado y registrado en el Catastro Municipal, que presenta unidad tipológica estructural y formal evidente en fachadas y cubiertas.

**Unidad de Actuación Urbanística:** Area conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas, que debe ser intervenida como unidad de planeamiento.

**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 urbanísticos y constructivos.

**Uso:** Es la destinación que se da a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana y al suelo rural.

**Uso permitido:** Es el tipo de utilización asignado a las diferentes áreas zonas y sectores del suelo urbano, de expansión urbana, al suelo rural y suelo de protección.

**Uso principal:** Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a áreas o zonas de actividad especializada, y pueden aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.

**Usos complementarios:** Son aquellos que por su bajo impacto ambiental y urbanístico no perturba y obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública. Contribuyen al mejor funcionamiento y estructuración del uso principal, como son: Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes a las del uso predominante.

Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.

**Usos restringidos:** Son aquellos cuyo funcionamiento en un área de actividad están restringidos, en razón del impacto ambiental y urbanístico que generan y están supeditados al tratamiento al cual se somete el área de actividad. Requiere para su funcionamiento la aprobación de la Entidad Competente.

**Valores Documentales:** Están referidos a un momento de la historia que permite explicar un hecho del presente. Permiten establecer un nexo entre expresiones culturales y contienen en sí mismos elementos que representan un momento determinado.

**Valores testimoniales:** Son los asociados a eventos económicos, políticos, sociales religiosos del desarrollo de la ciudad, que hacen parte de su historia. Son edificaciones, sitios, espacios y conjuntos urbanos cuyo valor se refiere a eventos y acontecimientos en los que éstos bienes han servido de escenario o testimonio de hechos sociales, políticos o personajes del pasado relevantes en la historia del lugar.

**Valores tipológicos:** Son aquellos elementos de la estructura urbana y edificaciones que permiten leer un momento dado de la historia del desarrollo urbano, que definen diferentes categorías de edificaciones en función de su estructura original y las relaciones entre ellas, y el contexto urbano.

**Viabilidad de la estructura:** Idoneidad de un inmueble para el funcionamiento de un uso permitido, sin alterar sus valores y características originales.

**Vivienda unifamiliar:** Corresponde al desarrollo residencial en el que un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso, y que no comparte con los demás inmuebles de la zona, ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

**Vivienda multifamiliar:** Corresponde al desarrollo residencial en el que un lote de terreno está ocupado por varias unidades prediales destinadas a dicho uso, y sometidas a un régimen de copropiedad.

**Voladizo:** Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.

**Volumetría:** Elementos que conforman el espacio ocupado de una edificación, como: alturas, voladizos, antejardines, aislamientos, y paramentos.

## TÍTULO II. DEFINICIÓN TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

**ARTÍCULO 73. Definición.** Los tratamientos urbanísticos son decisiones del ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión y los particulares establecidos para cada zona homogénea. Mediante los tratamientos se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo de todos los sectores del municipio.

Se entiende por tratamiento, el conjunto de mecanismos y acciones que orientan la forma de intervenir cada área o zona del territorio delimitado como suelo urbano y de expansión urbana. Coordinando, instrumentos y mecanismos que permitan ajustar, organizar la acción pública y la privada sobre el espacio urbano.

De acuerdo con lo establecido por los Decretos reglamentarios de la Ley 388 de 1997, para orientar el desarrollo del conjunto del área urbana y de expansión del municipio se determinan los siguientes tipos de tratamientos:

**ARTÍCULO 74. Clasificación de los tratamientos urbanísticos.** Para la definición de tratamientos, las edificaciones, espacio público y los terrenos localizados dentro del suelo urbano y de expansión urbana, se clasifican según la potencialidad, debilidad o falencia y conflictos identificados a nivel del medio físico, medio construido y condiciones socioeconómicas de la población, Según lo establecido en la Ley 388 de 1997 y los Decretos que la reglamentan, para cada una de las zonas anteriormente definidas se asignan los siguientes tratamientos, tal y como se señala en el plano TRATAMIENTOS DEL SUELO URBANO.

### CAPÍTULO I. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICO CULTURAL.

**ARTÍCULO 75. Definición.** Esta dirigido a la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística del municipio, procurando la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales y 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.

El tratamiento de conservación será aplicado a las edificaciones, parques y plazas de valor histórico, arquitectónico, o monumental, que son representativos del Municipio y a los sectores homogéneos consolidados, cuyas características urbanísticas se deban conservar. Está orientado a mantener las características físicas de aquellas estructuras y/o zonas del Municipio que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica.

Las regulaciones referidas a los elementos constitutivos de las diversas manifestaciones de este tratamiento se incluyen en este acuerdo con carácter transitorio. El Plan Especial de protección patrimonial, posterior y complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, podrá revisarlas, complementarlas y ajustarlas.

En el municipio de Villa del Rosario se han declarado como Monumentos Nacionales y son Bienes de Interés Cultural de carácter Nacional los siguientes bienes culturales.

Comprende parte baja del sector de Villa Antigua entre la carrera 1y 2 y las calle 4 a la calle 11 y el Templo histórico entre carreras 0 a la carrera 1 E y calle 7 a 8.

**ARTÍCULO 76. Categorías.** Las categorías correspondientes a este tratamiento son:

**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, que deben preservarse como testimonio de un momento específico de desarrollo urbano del Municipio.

Comprende el sector entre las calles 3 a 7 y carrera 6 a 9.

**Conservación monumental.** Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de "Interés Cultural de la Nación", cuyo tratamiento y procedimientos de protección se basan en las disposiciones nacionales estipuladas en la Ley 397 de 1997 "de la Cultura".

**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. Se localizan en cualquier sector de la municipio independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo

**Conservación Ambiental.** Las normas para el tratamiento de conservación ambiental buscarán mantener las normas volumétricas permitiendo únicamente un proceso interno de densificación del predio.

Todo predio dentro del área delimitada como de conservación ambiental, y que presente las características que a continuación se anuncian: Que pertenezca a una urbanización reglamentada donde se haya completado las obras de urbanismo, el uso será exclusivo para vivienda y su desarrollo podrá adelantarse únicamente por el sistema de agrupación, deberá cumplir con las normas establecidas sobre equipamiento comunal y estacionamiento; y deberá ser objeto de aprobación por parte de Planeación Municipal.

Está orientado a mantener las características de uso y estructura de zonas de desarrollo residencial que presenten alto grado de homogeneidad y/o consolidación y que estén cumpliendo una función adecuada

dentro de la estructura urbana propuesta, requiriendo únicamente un tratamiento de rehabilitación leve sobre sus ejes viales que le permitan actualizar sus estructuras, en uso e intensidad.

Comprende los barrios de Mónaco, Villas de Sevilla, Tamarindo, San Pedro Tamacoa, Los Samanes y las Palmas.

**ARTICULO 77. Normas Generales.** Para intervenir éstos inmuebles, se permiten las siguientes acciones:

Conservación y/o restauración para rescatar y mantener su estructura y demás elementos y componentes de su arquitectura y tipología. Se permite la adecuación funcional, sin que ésta vaya en detrimento de las condiciones físicas del inmueble, por lo que se prohíbe cualquier cambio de uso que por sus exigencias espaciales o funcionales, atente contra las condiciones originales del inmueble. La intervención en los monumentos nacionales se enmarca en las normas establecidas por la Ley 397 de 1997.

#### **a. Conservación Histórica.**

Queda prohibido dentro de las zonas históricas adosar o apoyar sobre edificios catalogados como monumentos Nacionales cualquier tipo de edificación o construcción sin la licencia previa de Planeación Municipal.

Cualquier obra de infraestructura, arreglo de vías, plazas dentro de la zona de conservación histórica realizadas por entidades oficiales o particulares requieren aprobación previa de Planeación Municipal.

#### **b. Conservación Urbana**

Todas las edificaciones existentes en el momento de la expedición del presente código dentro del área delimitada como de conservación urbanística, en el plano de tratamientos deberán ser mantenidos integralmente.

No se permitirá la demolición parcial ni total de ninguna de las edificaciones y solo se permitirá adecuaciones.

Los antejardines deberán ser conservados en su dimensión actual debiéndose mantener su tratamiento de zona verde.

Las fachadas deberán mantenerse en aberturas, cerramientos y materiales de acabados. También deberán conservar los aislamientos existentes

En aquellas áreas que se encuentran predios desocupados en el momento de la expedición del presente acuerdo, se expedirá licencia de construcción para edificaciones que cumplan con las siguientes normas:  
Usos: vivienda, estacionamiento, comercio tipo A.

Prohíbese el asentamiento y funcionamiento de ventas ambulantes y estacionarias dentro de las áreas consideradas como espacio público: Vías, andenes, plazas, parques, campos deportivos, de recreación y otros.

**Parágrafo:** A partir de la vigencia del presente acuerdo las autoridades procederán a la recuperación del espacio público.

**ARTICULO 78. Manejo De Las Areas De Influencia De Los Bienes De Interes Cultural De La Nacion.** Los inmuebles y áreas libres y espacio público, declaradas o por declararse como áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la Nación, deben manejarse mediante **tratamiento especial**, con el fin de preservar, conservar los valores existentes. Su manejo debe regirse por los siguientes aspectos:

La altura máxima determinada no debe ser mayor, a la del inmueble protegido. En el caso de existir hitos, elementos de significancia geográficos o construidos, se deben proteger los valores paisajísticos y visuales como elementos de paisaje y contexto.

Se deben mantener y recuperar las características de contexto, las que identifican el entorno y lo homogenizan: volumetría, fachadas, arborización, paramentos, ocupación predial, morfología y demás elementos considerados de valor contextual.

Los tanques, cuartos de máquina, ascensores y demás elementos que afectan la volumetría, deben ser integrados al interior de la cubierta, sin sobresalir de ésta.

Se prohíbe la localización de antenas parabólicas y demás elementos que deterioren el paisaje urbano.

Se deben mantener e integrar los elementos volumétricos y de fachada en armonía con el inmueble de valor patrimonial.

**PARAGRAFO 1.** Las áreas de influencia señaladas en el presente acuerdo, deben ser objeto de estudios específicos en el Plan Parcial de Protección Patrimonial.

La Secretaría de Planeación Municipal debe adelantar dichos estudios, los cuales deben desarrollarse en el marco de las normas que se consignan en el presente Acuerdo, y pueden precisar y establecer exigencias adicionales, con el fin de garantizar la conservación urbanística y de contexto de las áreas.

**PARAGRAFO 2.** Las áreas de influencia inmediata de los bienes de interés cultural de la Nación, son de intervención restringida y se deben considerar como áreas de conservación contextual. Los usos asignados al sector donde se localicen, son de carácter restringido.

**PARAGRAFO 3.** En todas las áreas, se prohíbe la instalación de antenas visibles desde el exterior, avisos y vallas. La nomenclatura debe dársele un tratamiento especial, en el marco del Plan parcial, que se debe realizar para esta zona.

**ARTICULO 79. Mantenimiento De Los Bienes Del Patrimonio Cultural.** Los propietarios, arrendatarios o poseedores de los inmuebles de conservación, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, y adelantar las obras de mantenimiento y demás acciones que garanticen la conservación del inmueble.

Los bienes del patrimonio cultural deben ser conservados y protegidos. Los deberes derivados para la consecución de esto, deben ser adelantados por los propietarios o poseedores y por la Administración Municipal, en lo que a ésta compete.

**ARTICULO 80. El Plan Especial De Protección Patrimonial.** De acuerdo con lo establecido en la Ley 397 de 1997, el Plan Especial de Protección Patrimonial, tiene como objetivo central, la valoración y definición de las normas especiales de protección, y podrá alterar las determinaciones en lo que respecta al patrimonio cultural urbano y rural en lo referido a delimitación exacta de las áreas de influencia de los bienes culturales de la Nación y su manejo urbanístico, de los vestigios y hallazgos arqueológicos, el

carácter y tipo de las obras permitidas, los sectores, áreas e inmuebles de protección, la compatibilidad de usos y los incentivos y trámites, en los ámbitos que comprenda la aplicación de las normas.

**PARAGRAFO:** Los elementos constitutivos del patrimonio cultural, son considerados bienes de interés cultural local, en el marco de la Ley 397 de 1997. El Plan Especial de Protección Patrimonial podrá precisar su manejo y ampliar el inventario. Este plan, se considera complementario al Plan de Ordenamiento Territorial y de éste podrán derivarse, **Planes Especiales y Planes Específicos**. La Administración Municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial, por lo que el inventario relacionado en el presente Acuerdo, podrá ser ampliado o complementado posteriormente, a través de la elaboración del Plan Especial de Protección Patrimonial.

## **CAPÍTULO II. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN DE DESARROLLO RESIDENCIAL.**

**ARTÍCULO 81. Definición.** Se aplica a los 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 estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajísticos que presentan diferentes sectores del área urbana y a corregir los déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro, en especial en materia de servicios públicos domiciliarios.

En general, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, infraestructura o equipamientos considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población. Esto para el caso de los sectores urbanos localizados al sur del área urbana.

Para el caso de los sectores de vivienda exclusiva, el tratamiento se da con el fin de fortalecer y afianzar el uso residencial exclusivo predominante.

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 busca:

**La ordenación y mantenimiento.** El objetivo 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 u obligaciones urbanísticas y constructivas.

**La 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.

Las dotaciones necesarias se obtendrán mediante la intervención asociada público – privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones individuales, o a cargo de las entidades publicas, dependiendo de la zona homogénea.

**Generación.** Se aplica a aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura, espacio público, y equipamientos, generalmente se presenta en áreas densamente pobladas. El objetivo de desarrollo en estas zonas es suplir estas carencias priorizando sus necesidades de acuerdo a la zona homogénea y sus requerimientos específicos.

Cuando estos sectores coincidan con la ubicación de la población de menos recursos económicos, las nuevas dotaciones se ejecutarán bajo el apoyo y promoción de la Administración.

En los predios desarrollables aislados localizados al interior de las zonas de consolidación, surtirán efecto las normas básicas referentes a los procesos de urbanización o construcción para ser desarrollados, al tiempo que se deberán cumplir las condicionantes de desarrollo establecidas para la zona respectiva. Igual situación aplica a los predios desarrollables en zonas con tratamiento de renovación, redesarrollo y conservación mientras no se formula un plan parcial.

### **CAPÍTULO III. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN.**

**ARTÍCULO 82. Definición.** Se aplica a los sectores desarrollados que han remplazado su uso inicial por usos de mayor impacto causantes de deterioro del espacio público y de las edificaciones, en los que es necesario intervenir mejorando el espacio público y reparando y reformando las edificaciones para consolidar su vocación.

Requieren de normas tendientes a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado y acciones individuales y/o integrales, sobre el espacio de uso público, que permita su adecuación, en usos y estructuras físicas, a la forma y estructura urbana propuesta. Esta rehabilitación será aplicada en zonas, que debido a la dinámica urbana, han modificado su uso inicial. Se hace mediante el mejoramiento de los servicios públicos, reparación y reforma de las edificaciones y construcción de nuevas edificaciones. Se busca de esta forma modernizar edificaciones importantes del Municipio de Villa del Rosario, conservando su fisonomía urbana y consolidando las actividades que allí se realizan con baja inversión de recursos económicos.

Para efectos de reglamentar los sectores homogéneos con tratamiento de rehabilitación se hará referencia a los diferentes tipo de rehabilitación:

- TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN EN SECTORES
- TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN EJES VIALES

#### **ARTICULO 83. Normas Generales**

**a. Normas externas sobre el espacio privado:** Son aquellas que reglamentan los elementos del espacio privado que por su relación directa con el espacio de uso y propiedad pública se consideran estructurantes de dicho espacio:

- Aislamientos anteriores
- Aislamientos laterales y posteriores
- Alturas
- Voladizos
- Accesos
- Uso del predio

**b. Normas internas del espacio privado: Se refieren a:**

- Densidad
- Area residencial mínima
- Equipamiento Comunitario
- Estacionamientos internos
- Patios
- Dimensión de predios

**c. LOTES SIN ENCERRAR. Los lotes vacíos o sin cerrar deberán contener las siguientes características:**

La altura mínima del muro de cerramiento será de 3.00 metros

El cerramiento se deberá construir a 1.50 metros del lindero que de frente a la vía dejando libre el andén y parte del antejardín.

El muro deberá construirse con materiales que no presenten peligros a los transeúntes y que su acabado sea estético.

No se podrá usar para ninguna actividad con excepción de los lotes vacíos de la zona central y de las zonas residenciales los cuales podrán usarse como estacionamiento.

Deberán mantenerse limpios de escombros, basuras y de todo elemento que pueda producir contaminación o epidemias.

No se permitirá la construcción de locales provisionales que ocupen parcialmente los lotes.

Todos los lotes deberán ser encerrados conforme las características urbanísticas.

**d. Normas sobre el espacio público.** Las normas consignadas en los siguientes artículos deberán aplicarse en cada uno de los predios de los sectores homogéneos de eje y de zona para los tratamientos de rehabilitación así:

Las dimensiones de los antejardines y/o los retrocesos en caso de que se exija, serán fijados por Planeación Municipal de Villa del Rosario según desarrollo del sector.

En todos los casos en que se exija antejardín tratado como zona verde, el encerramiento duro permitido tendrá una altura máxima de 0.60 metros.

Todos los predios dentro de los sectores objeto de esta reglamentación deberán dotar de arborización al frente del predio en proporción de un árbol por cada 5 metros del frente predio.



El punto de iniciación de las rampas respecto al paramento de construcción del predio será determinado por las normas específicas del tratamiento correspondiente. En ningún caso se permitirá la utilización total de la zona de aislamiento anterior o antejardín como rampa de acceso, pudiendo esta tener un ancho máximo equivalente a 1/3 del frente total del predio.

Todos los predios deberán cumplir con los aislamientos exigidos según el tratamiento correspondiente.

En los predios esquineros el aislamiento posterior será resultante de la prolongación de los predios vecinos.

Se permitirán voladizos únicamente, donde y como lo especifique el tratamiento correspondiente.

Con el fin de lograr un perfil urbano homogéneo para cada vía todas las construcciones nuevas en los sectores de rehabilitación deberán realizar una solución de empates con las construcciones colindantes, deberá realizarse a nivel de parámetros, voladizos, retrocesos de aislamientos.

Todos los predios deberán cumplir con la cuota mínimo de estacionamiento para usuarios residentes y para visitantes según el caso y el tipo de tratamiento.

Los estacionamientos para residentes deberán localizarse en el parámetro de construcción del predio pudiendo ser cubierto y/o descubierto.

Los estacionamientos deberán tener las siguientes dimensiones mínimas: ancho 2.50 metros largo 5.00 metros.

Los patios que se requieran al interior del predio para luz y ventilación de alcobas, baños, y/o cocinas tendrán como lado menor un cuarto de la altura de la edificación con un mínimo de 3.50 metros sin servidumbre de vista y 5.00 metros cuando exista servidumbre de vista. En los patios por los cuales se ventilen e iluminen únicamente baños y/o cocinas el lado mínimo podrá ser de 3.00 metros

#### **CAPÍTULO IV. TRATAMIENTO DE REDESARROLLO RESIDENCIAL.**

**ARTÍCULO 84. Definición.** Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en el municipio de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Es condición esencial de este tratamiento la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos.

En las zonas de redesarrollo podrán realizarse proyectos predio a predio utilizando el aprovechamiento medio previsto para el regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos. Así mismo, en estas zonas podrán permanecer las actividades actuales siempre y cuando no generen conflictos o deterioro en el sector y cumplan con las normas ambientales pertinentes.

## **CAPÍTULO V. TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

**ARTÍCULO 85. Definición.** Busca mejorar la baja calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, 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 como 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 titulación.

Las acciones de legalización y regularización urbanística, como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y a disminuir los conflictos derivados de las relaciones de copropiedad entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.

Para efectos de la aplicación de los diferentes instrumentos de planificación y gestión, proyectos orientados a la legalización y regularización urbanística, pueden también desarrollarse en las zonas objetivo del tratamiento de Consolidación.

Este tratamiento orienta procesos de transformación ya iniciados, donde se logre una mayor utilización del uso del suelo, mejorando la calidad de vida. Para lograr esto, se deben generar las condiciones de infraestructura necesarias para los nuevos usos y densidades. Este tratamiento permite una mayor gama de usos y aprovechamiento más alto, controlando los impactos que se puedan generar sobre el espacio urbano o que ejerzan unos sobre otros.

Es condición esencial de éste tratamiento la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos, vía la utilización de figuras tales como los planes parciales, las unidades de actuación urbanística y la cooperación entre partícipes.

Para definir el tipo de tratamiento se tendrá en cuenta la densidad poblacional y predial del sector, la densidad de construcción y/o ocupación de los predios y los costos del terreno y la construcción así como también: Precios de la tierra, tasa de valorización, ausencia de inversión pública, vetustez de la construcción, deterioro en uso y estructuras, abandono del espacio de uso público, centralidad de la ubicación, procesos de legalidad.

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 la 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:

**Para efectos de la reglamentación el tratamiento de mejoramiento se clasifica en dos tipos:**

**Mejoramiento Integral de vivienda y entorno por riesgo mitigable .**

Es aquel que al ser aplicado en sectores desarrollados y en proceso de fuerte deterioro, requiere de normas tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano, de uso público y privado que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuesta.

Mejoramiento integral de vivienda y entorno por marginalidad.

**PARAGRAFO** .Las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y disminuir los conflictos derivados de las relaciones de copropiedad entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.

**ARTÍCULO 86. Lineamientos Normas Específicas.** Los nuevos proyectos deberán ser concertados con base en las siguientes normas en esas áreas.

Usos: Se podrán considerar los propios de áreas intensivas en vivienda y área intensiva vivienda empleo.

Volumetría: A proponer

Tratamiento preferencial por parte de la administración.

Las edificaciones actuales solo podrán albergar establecimientos comerciales tipo A , grupos 1,2 y 3.

**ARTÍCULO 87. Lineamientos Generales**

a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (Vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).

- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la autogestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización. TITULACION.
- e. Autogestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

**ARTÍCULO 88. Tratamiento De Mejoramiento Integral Sectores De Desarrollo Incompleto Por Servicios Públicos.** Este tratamiento se aplica a aquellos vacíos urbanos existentes que colindan con áreas consolidadas con uso residencial y que debido a la falta de servicios públicos no han podido desarrollarse, requiriendo la implementación de políticas que promuevan la solución a esta problemática existente en gran porción de suelo urbano del municipio de Villa del Rosario.

Con la entrada en operación del colector, Margen Izquierda del Río Tachira , a cargo del Área Metropolitana de Cúcuta, el municipio espera atender la demanda existente por la empresa privada interesada en desarrollar proyectos de vivienda que buscan solucionar la demanda existente no solo a nivel municipal, sino metropolitano.

## **CAPÍTULO VI. TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

**ARTÍCULO 89. Definición.** Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de los predios ubicados en suelo urbano y de expansión urbana que no han sido urbanizados o construidos.

De acuerdo con las condiciones de la infraestructura y ubicación de los predios desarrollables se establecen la siguientes diferencias en el tratamiento:

### **a. Suelo Urbano**

Las condiciones para el desarrollo de los predios no urbanizados o construidos ubicados al interior del perímetro urbano se derivan de las reglamentaciones e instrumentos establecidos para la zona homogénea en la cual se encuentren inscritos. Podrán establecerse diferencias respecto a los parámetros de desarrollo para los predios que están vinculados directamente a la malla urbana y los que requieran algunas obras de infraestructura para su vinculación. Dependiendo de las condiciones de desarrollo de la zona homogénea y el área del lote se definirá el instrumento a utilizar, bien sea por norma o mediante adiciones a los proyectos que pueden causar un gran impacto en el sector donde se han de desarrollar en busca de preservar el equilibrio funcional de las zonas.

El tratamiento de desarrollo se aplica a sectores o 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.

El objetivo principal del tratamiento en este caso será la efectiva articulación con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente al municipio y realicen sus respectivas aportes 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, cuya dimensión mínima se encuentra definida en la ficha de cada una de ellas.

Las condiciones para el desarrollo de los predios no urbanizados o construidos ubicados al interior del perímetro urbano se derivan de las reglamentaciones e instrumentos planteados en el P.B.O.T.

Este tratamiento está dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización, con base en parámetros de trazado urbano, de acción pública y privada, con especificaciones normales de urbanización y de servicios que contribuya al modelo propuesto. Es condición esencial de éste tratamiento la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión de proyectos, vía la utilización de figuras tales como los Planes Parciales, las Unidades de Actuación urbanística bien sea desde lo público y/ o desde lo privado.

Se consideran sectores sin desarrollar aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento ni han realizado las cesiones correspondientes.

La proyección de desarrollo del Municipio de acuerdo a los estudios realizados están dados de una manera progresiva hasta el año 2.009; el desarrollo para estos sectores se irán dando de manera gradual en la medida que se vaya ir dotando de los servicios básicos como acueducto y alcantarillado; el sector más próximo a desarrollarse serán los márgenes de la vía Boconó.

## **B. Tratamiento De Desarrollo Suelos De Expansión Urbana**

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 objetivo de procurar la incorporación a suelo urbano del suelo clasificado como de expansión urbana.

Se refiere a los predios localizados en suelo de expansión, que a diferencia de las zonas con este tratamiento localizadas 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.

**ARTÍCULO 90. Normas Generales.** La incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización DEL AREA DE EXPANSION y la contribución al modelo urbano propuesto será regulada a través del TRATAMIENTO DE DESARROLLO, el cual estará subdividido en tratamiento de desarrollo completo y tratamiento de desarrollo progresivo.

### **a. Sistema para tramitar una solicitud de desarrollo**

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

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

**B. Cesiones Para Uso Público Tipo 1.** Todo proyecto con tratamiento de desarrollo deberá construir y ceder al Municipio de Villa del Rosario a título gratuito, las vías de servicios de infraestructura y las obras de urbanismo correspondientes. Así mismo, deberá ceder un porcentaje de tierra para zona verde y servicios comunales, porcentaje que se definirá, según la densidad y usos permitidos.

Los terrenos tramitados por el sistema Global, quedarán afectados al uso público en aquellas áreas destinadas al uso de zonas verdes y de equipamiento comunal, de acuerdo a lo consignado en el Plano de Localización .

Los terrenos tramitados por el Sistema Global, a partir del trazado urbano concertado por los propietarios con la oficina de Planeación Municipal de Villa del Rosario, quedarán afectados al uso público en aquellas áreas destinadas al uso verde y comunal de acuerdo al Plano de Localización aprobado.

La obligación, momento y forma de entrega de las áreas afectadas al uso público quedarán consignadas en la Resolución Aprobatoria que acompaña el Plan de Localización.

Los predios resultantes del proceso de tramitación global delimitados en el Plano de localización, o trazado urbano del globo, no están obligados a realizar nuevas cesiones Tipo A para zonas verdes y comunales públicas.

**c. Redes Maestras de Infraestructura.** Las zonas de uso público – vías y zonas verdes y comunales quedarán afectada al uso público con la sola delimitación que de ellas se haga en el plano de Localización por el cual se adopte el trazado Urbano para un determinado sector o globo, una vez se expida la Resolución correspondiente.

La contribución de valorización en el caso de las obras a que hace referencia el artículo precedente afectará exclusivamente a los propietarios de predios localizados en el globo en el cual se ejecuten las obras y a los propietarios de predios por fuera del globo que dependan de las obras ejecutados para urbanizar sus terrenos.

Para liquidar la contribución de valorización, se tendrá en cuenta tanto el costo propio de las obras ejecutadas como el costo de los terrenos utilizados. Se compensará a los propietarios de éstos últimos al momento de liquidar su contribución.

El propietario de un predio dentro de un globo para el cual se haya adoptado su trazado general urbano podrá ejecutar individualmente las redes maestras de infraestructura necesarias para utilizar su predio siempre y cuando obtenga las servidumbres correspondientes y cuentas con la licencia e Interventoría de las entidades pertinentes.

**d. Cesiones para vías.** Las cesiones para uso público serán las siguientes:

**Cesiones por plan vial.** Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentra afectado por vías contempladas en el plan vial cederá a título gratuito al Municipio el (7%) del área bruta del terreno a urbanizar.

**Cesiones por vías locales.** Toda urbanización que se construyan deberá tener una red vial interna, la cual será construida por el urbanizador y cedida a título gratuito al Municipio.

**Cesiones de redes de infraestructura y obras de urbanismo.**

Todo urbanizador, debe proveer, construir y ceder gratuitamente a la entidad competente las redes de infraestructura necesarios para el desarrollo.

Los servicios de infraestructura y las obras de urbanismo a ser realizadas en cada desarrollo son los siguientes:

- Red de acueducto
- Red de alcantarillado
- Red de alumbrado público
- Red de energía.
- Red telefónica
- Red vial, vehicular y peatonal

Las exigencias técnicas para vías, redes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos serán establecidos por las entidades respectivas. Si hubiere redes para gas , estan deberan cumplir los requisitos del Ministerio de Minas y Energia ó la Entidad que lo regule.

#### **e. Cesión de zonas verdes y de equipamiento comunal Tipo 1**

El porcentaje de área de cesión se calculará sobre el área bruta del terreno , una vez se halla descontado las áreas medidas por afectación ( Plan vial, ronda de ríos, canales y terrenos inundables ,otros, etc )

Las áreas de cesión tipo 1 deberán estar lo más cerca posible a vías vehiculares tipo VU1, VU2, VU3, con buena accesibilidad para que cumplan su función social.

Todo proyecto de tratamiento de Desarrollo deberá ceder a título gratuito al Municipio un porcentaje de área para zonas verdes y equipamiento comunal público que se fijará según la densidad y el uso permitido. Será distribuido así:

Un 60% de la cesión será destinada a zonas verdes y recreativas, las cuales deberán ser construidas por el urbanizador, de acuerdo con los planos aprobados por el Departamento de Planeación Municipal, así como la dotación de áreas de servicios de agua, alcantarillado, luz y teléfono.

El 40% restantes será destinado a equipamiento comunal, como salud, educación, culto, comercio, y establecimiento público. Estas áreas no serán construidas por el urbanizador.

Por lo menos el 50% de la cesión deberá concentrarse en un solo globo de terreno, las áreas restantes no podrán tener cada una un área menor de 300 metros cuadrados.

**Porcentajes De Cesión Tipo 1.** En las zonas de proceso de desarrollo se densificará así:

- Permitiendo la construcción de vivienda multifamiliar
- Permitiendo la construcción de conjuntos residenciales

#### **1. Uso residencial:**

ZONA	DENSIDAD	% CESION TIPO I
ZR0 (Zona Residencial 0)	10 viv/ha Unifamiliar	19 %
ZR1(Zona Residencial 1)	10-20 viv/ha Unifamiliar	19%
	40-60 viv/ha Multifamiliar	21%

ZR2 (Zona Residencial 2)	20-40 viv/ha Unifamiliar	20%
	60-80 viv/ha Multifamiliar	23%
ZR3 (Zona Residencial 3)	40-60 viv/ha Unifamiliar	21%
	80-120 viv/ha Multifamiliar.	27%
ZR4 (Zona Residencial 4)	60-80 viv/ha Unifamiliar	21%
	80-120 viv/ha multifamiliar	27%

**2. Usos industriales e Institucionales:**  
**Porcentajes de cesión tipo 1** **12%**

**3. Uso comercial**  
**Porcentaje de cesión tipo 1** **15%**

f. **Estacionamientos.** Todos los proyectos con tratamiento de desarrollo deberán prever cupo de estacionamientos, permanentes y ocasionales, según los usos principales, complementarios y restringidos.

**Zonas de actividades múltiples:**

Vivienda: Uno (1) por vivienda para residentes y uno (1) por cada cinco (5) viviendas para visitantes.

Comercio: Uno (1) por cada cuarenta (40) metros cuadrados de área construida.

Oficinas: Uno (1) por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área construida.

Hoteles: Uno (1) por cada quince (15) camas

Otros: Uno (1) por cada sesenta (60) metros cuadrados de área construida.

**Zona de actividad Residencial**

Vivienda en R0 y R1: Dos (2) por vivienda para residentes.

Vivienda en R2 y R3: Uno (1) por vivienda para residentes.

Conjunto R0: Dos (2) por vivienda para residentes.

Uno (1) por cada cinco (5) viviendas para visitantes.

Conjunto R1, R2 y R3: Uno (1) por vivienda para residentes.

Uno (1) por cada siete (7) viviendas para visitantes.

**Zona de actividad Industrial:**

Vehículos de particulares: Uno (1) por cada ochenta (80) metros cuadrados de área construida.

Vehículos de personal interno: Uno (1) por cada ochenta (80) metros cuadrados de área construida.

**Zona de servicios Metropolitanos:**

El número de estacionamientos para las zonas de servicios metropolitanos, dependerá del uso principal asignado a la actividad propuesta.

**Longitud y ancho de los Estacionamientos:**



La longitud del estacionamiento será de cinco (5) metros mínimos, el ancho dependerá del ancho de la calzada de maniobra que permita la entrada y salida del vehículo del sitio de estacionamiento.

Ancho de calzada maniobra	Ancho de estacionamiento
5.00 mts	3.00 Mts.
5.50 mts	2.80 mts.
6.00 mts.	2.50 mts.
9.00 mts.	3.50 mts. (camiones y gandolas)

#### **Bahías de Estacionamiento:**

Se permitirá la construcción de bahías de estacionamiento de las vías de la ciudad con las siguientes normas:

El ancho de la bahía será de acuerdo al ángulo de estacionamiento respectivo de la vía.

90 grados	5.00 mts. Perpendicular
60 grados	4.50 mts.
45 grados	4.00 mts.
30 grados	3.00 mts.
0 grados	2.50 mts. (Paralela)

Se excluyen los ejes centrales y las vías principales , como las VRP Y VRS.

La bahía no podrá quedar ubicada a menos de diez (10) metros de las esquinas.

Deberá tener demarcado sobre el pavimento los espacios de estacionamiento.

El Ancho del andén no podrá ser reducido.

Las bahías sobre vías del sistema vial principal deberán presentar soluciones con separadores, con acceso único de entrada y salida. Sobre vías locales no se exigirá separadores.

Las rampas de acceso a estacionamientos deberán tener una inclinación máxima de 20% en ningún caso podrá obstruir el tráfico peatonal ni vehicular.

En los lotes esquineros, el acceso de sótano y semisótano deberá hacerse por la vía secundaria y al fondo del lote, con respecto a vía principal.

**ARTICULO 91. Tratamiento de desarrollo completo. Definición.** El tratamiento de Desarrollo Completo: Es aquel dirigido a regular la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización con base en parámetros tipológicas de trazado urbano, de acción pública y privada y de especificaciones normales de urbanización y de servicios, de manera que se contribuya al modelo urbano propuesto. Que hagan parte del suelo urbano.

Los tipos de Desarrollo Completo podrán ser como urbanización o como conjunto, de uso residencial, industrial o múltiple.

#### **a. Urbanizaciones**

Características: Un globo de terreno se desarrolla como urbanización cuando:

Se integra totalmente al trazado urbano del sector, dándole continuidad a las vías y redes de servicios de los barrios vecinos.

Se hacen cesiones Tipo 1, que pueden ser usadas por los habitantes de la urbanización, de los barrios vecinos o de la comunidad en general, ya que es un área de uso público.

Los lotes resultantes de la subdivisión del globo de terreno están deslindados de todas las propiedades vecinas o de las áreas de uso público.

Todos los lotes tienen acceso a las vías vehiculares.

Los lotes tienen frente y área mínima de acuerdo a la zona residencial donde esté ubicado el terreno.

**Servicios públicos:** Las nuevas urbanizaciones tendrán un desarrollo urbanístico completo para lo cual el urbanizador está obligado a construir:

Las vías vehiculares incluyendo andenes, sardineles, calzadas y separadores, de acuerdo a las especificaciones de Planeación Municipal y de la Secretaría de Obras Públicas.

Las redes de servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, gas etc., de acuerdo a las normas y especificaciones de las Empresas de Servicios o entidades correspondientes.

Las áreas verdes y comunales de acuerdo a los planos aprobados por Planeación Municipal.

**Obligaciones del Urbanizador:** El urbanizador está obligado además a:

Entregar los lotes para la construcción de las edificaciones y equipamiento comunal libre de escombros y elementos extraños.

A construir y ceder al Municipio, mediante escritura pública, las áreas de cesión tipo 1.

A responder por dos (2) años por la buena calidad de las obras de urbanismo y las recreacionales y comunales y por tres (3) años por la estabilidad de las mismas, amparando mediante seguro de conformidad al decreto 3042/89 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

A arborizar las vías de acuerdo al diseño paisajístico aprobado.

#### **b. Conjuntos cerrados.**

**Características:** Un globo de terreno se desarrolla como conjunto cerrado cuando:

Se integra parcialmente al trazado urbano del sector, porque se conecta al plan vial por uno o varios sitios.

El diseño interno de las vías no le da continuidad a las vías de los barrios vecinos.

Tiene un muro de cerramiento en todos sus linderos, con tratamiento como muro de cerramientos de antejardín, sobre las vías.

El conjunto tiene uno (1) o dos (2) accesos.

Se hacen cesiones tipo dos (2) que solo podrán ser usufructuadas por los habitantes del conjunto.

Los lotes pueden tener acceso desde vías vehiculares, peatonales, estacionamientos.

Cada lote está deslindado de los demás lotes, pero tienen áreas comunes, lo cual requiere un reglamento de copropiedad.

Debe cumplir con las normas de frente y áreas mínimas para los lotes, establecidas para la zona.

**Condiciones de los Lotes:** El terreno destinado a la construcción del conjunto debe cumplir, por lo menos, con una de las siguientes condiciones:

Ser el resultado del englobe de dos o más lotes de una zona

Ser un lote de una urbanización diseñada para el desarrollo del conjunto.

Ser el resultado de la demolición de una o más edificaciones en áreas de renovación urbana.

**Servicios Públicos:** Los nuevos conjuntos residenciales tendrán un desarrollo urbanístico completo, para lo cual el urbanizador está obligado a construir:

Las vías vehiculares y peatonales incluyendo andenes, sardineles, calzadas y separadores, de acuerdo a las especificaciones aprobadas por Planeación Municipal y Obras Públicas.

Las redes de servicio público: Acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, gas, etc. De acuerdo a las normas y especificaciones de las Empresas de servicios o entidades correspondientes.

Las áreas recreacionales correspondientes a las cesiones tipo 1, cuando sea en un globo de terreno sin desarrollar.

las recreacionales, comunales y administrativas, correspondientes a las cesiones tipo 2  
El cerramiento del conjunto.

Obligaciones del Urbanizador: El urbanizador de un conjunto está obligado además:

A ceder al Municipio, por escritura pública, las áreas de cesión tipo 1, cuando el conjunto se localice en un globo de terreno sin desarrollar.

A construir y ceder a los copropietarios del conjunto las áreas de cesión tipo 2 mediante el reglamento de copropiedad.

A responder por dos (2) años por la buena calidad de las obras de urbanismo y las recreacionales y comunales y por tres (3) años por la estabilidad de las mismas , amparando mediante seguro de conformidad al decreto 3042/89 o las normas que lo adicionen , modifiquen o sustituyan.

A arborizar las vías de acuerdo al diseño paisajístico aprobado.

### **Cesión Tipo 2.**

Las áreas de cesión tipo 2 son aquellas áreas que deberán ser cedidas y construidas por el urbanizador de un conjunto destinadas para los siguientes servicios comunales y recreacionales de los habitantes del conjunto:

Recreativas: Parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos, vías peatonales.

Educacionales: Guarderías, kinder, jardín infantil.

Asistenciales: enfermería y puesto de salud.

Administrativos: Oficinas, celadurías y portería.

Mixto: Salón Múltiple.

### **Porcentajes de cesión tipo 2.**

Conjunto residencial: 15 M2. por lote o unidad de vivienda

Conjunto Industrial: 12% del área neta del lote

Conjunto comercial: 12% del área neta del lote

Conjunto Mixto: De acuerdo a la intensidad del uso.

**Parágrafo 1:** La localización en los diseños de la cesión tipo 1 deberá ser aprobada por Planeación Municipal, el cual tendrá como directriz unificar otros globos de terrenos cedidos tipo 1 para conformar grandes pulmones verdes y propender por ampliar la escala de los parques.

**Parágrafo 2:** Las cesiones tipo 2 no se cederán al Municipio, sino a los usuarios del conjunto, mediante el reglamento de copropiedad y por lo menos el 50% de las áreas de cesión deben estar en un solo globo de terreno

**Areas de cesión por afectación para las areas de desarrollo completo : Plan vial, ronda de ríos, canales y terrenos inundables**

### **CESIONES POR PLAN VIAL:**

Todo terreno en proceso de desarrollo completo que se encuentren afectado por las vías contempladas en el plan vial cederá a título gratuito a Municipio el 7% del área bruta del terreno a urbanizar.

- Cesiones por vías locales: Toda urbanización o conjunto cerrado que se construya deberá tener una red vial interna, la cual será construida por el urbanizador y ceder al municipio a título gratuito.

## **REDES DE INFRAESTRUCTURA**

En toda urbanización o conjunto cerrado el urbanizador deberá construir y ceder a título gratuito al Municipio la red de infraestructura de servicios públicos, a saber: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, gas, etc.

### **NORMAS GENERALES.**

Estas normas generales serán las concernientes al espacio urbano: Paisajismo, antejardines, cerramientos y voladizos.

**a. Arborización.** La arborización y elementos naturales de valor ecológico y pasajismo, deberán ser conservados, no pudiéndose destruir por el desarrollo de las edificaciones; los predios a desarrollar deberán contemplar la arborización existente, visuales paisajísticas, curvas de nivel, cortes longitudinales y transversales del terreno y redes de servicio existente.

**b. Uso de antejardines.** No se permitirán construcciones, ni estacionamiento sobre las áreas de antejardín, pero en las áreas de Actividad intensiva en Vivienda – empleo, los antejardines podrán ser tratados como zonas duras arborizadas sin que obstaculicen el libre tránsito peatonal; en las áreas de Actividad Intensiva en Vivienda deberán ser empradizadas y arborizadas.

**c. Uso de zonas verdes.** No se permitirán cerramientos en las zonas destinadas a parques, servicios comunales de protección ambiental y vías de uso público.

**d. Muros de cerramientos de predios.** Los muros o paredes que sirvan de división a los lotes o que delimiten patios tendrán una altura mínima de 2.40 metros los cuales serán tratados con materiales resistentes a la interperie.

**e. Cerramiento de antejardines.** En los antejardines se permitirá cerramientos contra los linderos vecinos y sobre el paramento oficial del lote con una altura máxima de 2.20 metros, con el siguiente tratamiento: Un zócalo de 0.60 metros de altura máxima y un cerramiento transparente en un 70% como mínimo y de 1.60 metros de altura máximo.

**f. Voladizos.** Se permitirán voladizos únicamente sobre antejardines o zonas verdes por los frentes de los lotes, con las dimensiones máximas siguientes:

2.00 metros sobre antejardines de mas de 4.00 metros.

1.50 metros sobre antejardines de 3.0 metros.

**ARTICULO 92. Tratamiento De Desarrollo Progresivo. Definición.** Es aquel a ser aplicado en sectores sin desarrollar, dirigidos a ofrecer soluciones de viviendas a grupos de menores ingresos y prevenir la aparición de desarrollos clandestinos, mediante la incorporación de nuevos terrenos del AREA DE EXPANSION Y en terrenos que están dentro del perímetro urbano, al proceso de urbanización, sobre la base de parámetros de trazados urbano, De acción pública y privada y de especificaciones mínimas de urbanización y de servicios, de manera que contribuya al modelo de desarrollo siguiendo los lineamientos para el desarrollo del respectivo plan parcial y tenga solucionados los servicios públicos.

La oficina de Planeación Municipal definirá en coordinación con las empresas de servicios, etapas de desarrollo progresivo, a partir de las cuales podrán adelantarse programas de urbanización.

Para delimitación espacial de los sectores en los cuales se deberá urbanizar se deberá tener en cuenta las siguientes variables:

- Localización de zonas correspondientes a estratos socioeconómicos bajos.
- Vecindad a las zonas de desarrollo de origen clandestino
- Bajos precios de la tierra con respecto a otros sectores
- Posibilidad futura de redes generales de servicios domiciliarios
- Condiciones topográficas que permitan la evacuación de agua y que no ofrezcan peligro de erosión.

### **ARTICULO 93. Normas Específicas**

#### **a. Densidad y cesiones tipo 1**

Los predios urbanizables por desarrollo progresivo deberán ubicarse en rango ZR4 de densidades autorregulables de 80 a 120 viviendas por hectárea, para lo cual se tendrá en cuenta el uso bifamiliar que caracteriza a estos desarrollos al término de su consolidación. Deberá prever una cesión tipo 1 del 27% dentro de la cual no se contabilizará en ningún caso el área destinada a estacionamientos.

Los predios urbanizables por desarrollo progresivo a través del sistema de loteo individual no deberán prever cesiones tipo 2. El 27% del área de cesión corresponderán así: 16.2% para zonas verdes y comunales y 10.8% para zonas de equipamiento comunal.

#### **b. Vías peatonales y vehiculares**

Se deberá tener en cuenta:

Los desarrollos dispondrán de vías de penetración adecuadas para el tránsito vehicular con una separación máxima de 400 metros en cualquiera de sus sentidos. Ningún lote podrá quedar ubicado a una distancia mayor de 80 metros de una vía vehicular.

El perfil de las vías peatonales será mínimo de 6.0 metros (VU-4)

En casos especiales por razones urbanísticas o topográficas se permitirá el diseño de vías peatonales de 4 metros sobre zonas verdes, zonas de estacionamiento o terrenos inclinados.

Cuando en los nuevos desarrollos se permitan frentes de lotes sobre vías del plan vial se deberá contemplar una calzada de servicio entre estos y la zona de protección ambiental de vías.

#### **c. Normas de loteo individual**

Area y frente de lotes

Area mínima ..... 72 metros cuadrados

Frente mínimo..... 6 metros

Altura de 1 a 3 pisos

Aislamientos

Posterior : 3 metros a partir del primer piso  
Antejardín: 3.0 metros , mínimo.

Patios

Area mínima: 9 metros

Voladizos

1.50 metros sobre los antejardines.

Estacionamiento

Individuales: No se exigirán

Colectivos: Un cupo como mínimo por cada 5 viviendas

**d. Normas de loteo multifamiliar**

Area y frente mínimo

Area: 200 m<sup>2</sup>

Frente: 8 m

Altura: hasta Cinco pisos , los cuales podrán adelantarse por etapas

Aislamientos

Posterior: 5 metros a partir del 2 piso

Antejardín: 3.0 metros

Patios: Area mínima: 12 metros cuadrados

Voladizos: 1.50 metros sobre antejardines.

Estacionamiento: 1 por cada unidad de viviendas

**e. Áreas No Urbanizables**

Son los terrenos no urbanizados, aptos o no aptos para urbanizar; adoptándose las siguientes clasificación:

Son los terrenos sin desarrollar que por poseer características tales como pendientes mayores del 45% o alto grado de erosión, condiciones y funciones ambientales que se deben preservar, no podrán ser utilizados para desarrollos urbanos contemplados en el plano de usos del suelo como áreas de protección y las ubicadas en el plano de zonas de alto riesgo por inundación, erosión o remoción.

Se prohíbe la construcción de urbanizaciones, conjuntos residenciales o edificaciones en las siguientes zonas:

Rondas del río Táchira ..... 100.0 mts contados a partir del borde del talud mas alto y estable.

Terrenos anegadizos

Terrenos erosionables

Quebradas y caños..... 30.0 mts contados a partir del borde del talud mas estable.

Tomas y canales..... 5.0 mts contados a partir del borde del talud mas estable.

## CAPÍTULO VII. AREAS DE CESION

**ARTICULO 94. Cesiones Publicas.** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

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

**B- Para vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos** municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, si son iguales o menores del 7% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje, el Municipio procederá a negociar el excedente por su valor comercial.

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

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, dependiendo del uso de la zona en donde este ubicado, la cual estará definida en los planos aprobados por la oficina de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

**ARTICULO 95. Cesiones Comunales.** En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares en conjunto cerrado, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote, para viviendas multifamiliares en conjunto cerrado o agrupación, el área privada no podrá ser inferior al 50% del área del lote. En cada una de los sectores y subsectores se especifica su extensión. Estas áreas, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y establecimientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de las áreas residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado. Se exigirá que las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, sino que su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas, de acuerdo al proyecto presentado.

**PARAGRAFO. Otros Servicios Comunales.** Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá estar dotado, como mínimo, de una oficina de Administración y un Salón Comunal, los cuales deberán localizarse en la cercanía de la entrada al conjunto habitacional. Las áreas globales correspondientes serán:

1.2 M2 de oficinas de Administrador por cada unidad de vivienda

2.50 M2 de salón comunal por cada unidad de vivienda con sus respectivos servicios sanitarios.

Estas áreas serán de la copropiedad y no podrán enajenarse, su área es contabilizable como construida e incide en los índices de ocupación y construcción.

## **CAPÍTULO VIII. ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS.**

**ARTÍCULO 96. Identificación De Zonas Homogéneas.** Las zonas morfológicas homogéneas son el resultado de la interacción de las condiciones naturales del territorio, la tipología predial dominante, la forma del espacio construido y su dotación y las condiciones socioeconómicas de la población. Para la identificación y clasificación de las zonas homogéneas se consideraron estos elementos de la siguiente forma:

**Desde el medio natural se analizaron aspectos como:**

- Las pendientes del terreno
- La geomorfología
- Red hídrica
- Coberturas vegetales

Teniendo en cuenta estas condiciones se han definido con la clasificación del suelo las áreas de protección. En el resto del suelo urbano y de expansión ,las anteriores variables , contribuyen a determinar la forma como se ocupa el suelo en aspectos como trazado, dimensiones o continuidad de la malla vial, tamaño y alineamiento de los predios o alturas de las edificaciones, generación de barreras que dificulten la comunicación entre sectores o áreas libres.

**Desde la morfología del espacio construido y su dotación se consideran:**

- Las secciones viales
- Las características de frente, fondo o forma del loteo.
- El tipo de edificación predominante.
- Procesos de redensificación y cambio de las zonas a través de la adición, la sustitución por nuevas edificaciones o la construcción a partir de lotes libres.
- La dotación en equipamiento, espacio público e infraestructura.
- La accesibilidad
- Los valores paisajísticos, ecológicos, urbanísticos y arquitectónicos.
- Condiciones de deterioro de las edificaciones y el espacio público

Las características anteriores son las que más contribuyen a determinar en cada zona su potencial de desarrollo a futuro o de transformación

Sectores conformados con predios grandes, buenas condiciones de infraestructura, accesibilidad y localización, adecuada dotación de equipamientos y áreas libres y con edificaciones de poca altura podrían identificarse aptos para procesos de transformación o redensificación.

Desde los aspectos socio – económicos se consultan aspectos como:

- La densidad poblacional
- La estratificación
- Las actividades existentes y sus condiciones de funcionamiento o transformación.



Del análisis conjunto de las densidades, la estratificación socioeconómica y los procesos de construcción y redensificación de los sectores se concluye en clasificarlos por su mayor o menor potencial de redensificación o en la necesidad de estabilizarlos procurando no se incrementen estos índices.

Desde el comportamiento espacial de las actividades económicas y sus requerimientos, se encuentran morfologías diferenciadas como los sectores industriales, poco aprovechamiento y edificaciones de bajo costo u otros sectores comerciales conformados a partir de la transformación de viviendas en locales en los cuales por lo general se invade y transforma el espacio público deteriorando las zonas.

Finalmente, uno de los principales insumos que se logra para la definición normativa del Plan Básico de Ordenamiento a través del análisis de estas zonas homogéneas es la identificación de todos los tratamientos del municipio, partiendo de la clasificación expuesta anteriormente, de la siguiente manera:

- Las áreas ambientales, constituirán principalmente suelos de protección que como tales no poseen tratamiento urbanístico pues su uso está restringido a la protección ambiental.
- Las áreas urbanizables localizadas en el suelo urbano y de expansión identifican los correspondientes tratamientos de desarrollo.
- Las zonas o construcciones con alto valor urbanístico y arquitectónico, perfilarán la aplicación de tratamiento de conservación.
- Las áreas en transformación, dependiendo de su intensidad y la necesidad o no de propiciar procesos de tipo asociativo, serán determinadas con tratamientos de redesarrollo o de consolidación.
- Las áreas con tendencia a un desarrollo definido y estable, tenderán hacia un tratamiento de consolidación.
- Las áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, serán las propicias para aplicar un tratamiento de mejoramiento integral.
- Los sectores con buenas condiciones de la calidad del espacio público expresado en el trazado y los valores urbanísticos y paisajísticos originales, independientemente del tratamiento establecido para la zona en que se inscriben, tienen condicionadas sus posibilidades de desarrollo a la preservación de los valores reconocidos de su estructura urbana.

#### **ARTÍCULO 97. Clasificación Zonas Morfológicas Homogéneas**

##### **a. Sectores o conjunto de viviendas con valor arquitectónico, urbanístico, y paisajístico.**

Sectores que poseen un especial interés en razón de la calidad espacial que presenta su trazado urbano o por su valor paisajístico, en ellos se pueden encontrar edificaciones aisladas o conjunto de edificaciones con alto valor arquitectónico que han permanecido como evidencia de la evolución histórica del municipio. Este tipo de bienes inmuebles no siempre está inscrita en sectores de alto valor en su estructura urbana, sin embargo debe buscarse su permanencia en el tiempo.

Dependiendo del grado de valoración urbanística se identifican sectores o conjuntos de edificaciones que requieren manejo diferencial para lograr su preservación.

Edificaciones aisladas de valor patrimonial se encuentran en varios sectores de la municipio, el listado de las mismas, está contenido en otra sección de este documento. Ver plano ZONA HISTÓRICA.

**b. Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable.** Son áreas que presentan una vocación definida y que en razón de sus características morfológicas o su dotación en infraestructura o equipamientos pueden consolidar sus actuales tendencias, corrigiendo los diferentes niveles de déficit de

acuerdo con la población o los usos del suelo y los conflictos que se pueden presentar por la mezcla de actividades, especialmente las que impactan la actividad residencial.

Se han delimitado los respectivos sectores, diferenciando en primera instancia las zonas predominantemente residenciales de aquellas con más alto porcentaje de actividades económicas, en razón de que los requerimientos en dotaciones, infraestructura y espacio público son diferentes. Como segundo paso se ha clasificado las zonas a partir de su morfología, tratando de identificar los desequilibrios que presentan para el logro de un desarrollo adecuado considerando las densidades de la población o las características de las actividades en relación con la disponibilidad en equipamiento, infraestructura y espacios públicos. Esta clasificación en zonas homogéneas del municipio se realiza con el fin de determinar particularmente sus objetivos de desarrollo a futuro a partir de su potencial y definidas en las áreas de tratamiento.

**c. Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado y deterioradas o en conflicto funcional. áreas de mejoramiento integral.** Son aquellas porciones del territorio donde se localizan asentamientos humanos que no se encuentran plenamente integrados a la estructura formal del municipio, ya que carecen de redes de servicio de acueducto, alcantarillado, energía y servicios básicos de educación, salud, recreación y deportes. No se encuentran vinculadas a la estructura de transporte público, y presentan alta concentración de población en condiciones de pobreza crítica y con baja vinculación al empleo formal, condiciones de estabilidad física precarias, tamaños mínimos de vivienda con altos índices de insalubridad; tenencia irregular de la tierra e inexistencia de una organización social para la gestión de recursos del Estado.

**d. Áreas en transformación.** Son áreas de localización estratégica en el municipio, que por su aprovechamiento y morfología predial presentan posibilidades de un proceso de transformación y cambio de usos incorporando nuevos tipos de actividades y utilizando con una mayor intensidad el suelo, redensificando la estructura original.

**e. Áreas libres urbanizables.** Son lotes sin urbanizar o construir ubicados en malla desarrollada, dentro del perímetro urbano, que de acuerdo con sus condiciones de infraestructura se diferencian en:

- **Con infraestructura:** Son aquellos predios o sectores ubicados dentro del perímetro urbano que aun no han sido urbanizados o construidos y que pueden ser desarrollados en el mediano plazo al dotar de servicios públicos y en algunos casos, infraestructura vial. Estos predios están conformando grandes globos de terreno dentro del perímetro del suelo urbano en las áreas de mejoramiento integral.
- **Sin infraestructura:** Son áreas que no están vinculadas actualmente a la malla desarrollada pero presentan posibilidad de ser urbanizadas a corto, mediano o largo plazo, dotándolas de infraestructura vial y de transporte, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social previamente a su desarrollo constructivo.

## **PARTE VI. PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

### **TÍTULO I. DIRECTRICES GENERALES**

**ARTÍCULO 98. Definición.** Los Planes Parciales son los instrumentos especiales de planeamiento mediante los cuales se complementa el plan básico de ordenamiento territorial, para las áreas del suelo urbano, para la totalidad de las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana y para todas las áreas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, para todos los macroproyectos y para las operaciones urbanas especiales para las cuales así se disponga explícitamente en este Plan de Básico Ordenamiento Territorial.

El Plan Parcial es un instrumento especial que permite desarrollar áreas del suelo del municipio a las mismas normas urbanísticas específicas y en la medida de lo posible a una gestión unificada, en la búsqueda del modelo de Municipio propuesto con el fin de garantizar el mejor aprovechamiento del mismo y la dotación completa de servicios públicos básicos y de los elementos de equipamiento colectivo.

El Plan Parcial adoptado por Decreto del Alcalde , conforme a las disposiciones de Ley y a los procedimientos que se definen en este Plan, es una condición necesaria para poder iniciar la ejecución de la actuación urbanística respectiva.

El proyecto de Plan Parcial puede ser elaborado tanto por la secretaria de planeación municipal a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidad descentralizada, que pudiere estar interesada, según el caso, como por las comunidades o por los particulares de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y podrán ser formulados y aprobados en cualquier porción del suelo urbano y de expansión y en cualquier momento durante la vigencia del presente plan básico.

Se entiende como Unidad de Actuación Urbanística el área conformada por uno o varios inmuebles de menor tamaño o igual a la del Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad 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 las cargas y beneficios. La delimitación de una Unidad de actuación urbanística debe formar parte de un plan parcial aprobado.

#### **Obligatoriedad de los Planes Parciales**

- La incorporación al perímetro urbano de todos los suelos de expansión urbana.
- Para desarrollar suelos de expansión urbana.
- El plan especial patrimonial.
- Para desarrollar Programas, Proyectos, Macroproyectos Urbanos y demás intervenciones urbanísticas.
- Planes en areas de mejoramiento integral

**ARTÍCULO 99. Contenido de un Plan Parcial.** Para la radicación de un Proyecto de Plan Parcial por particulares o comunidades organizadas ante la Secretaria de Planeación Municipal, deberá presentar como mínimo los siguientes documentos:

1. Formulario de presentación de Proyecto de Plan Parcial. El formulario de presentación deberá exigir del interesado por lo menos lo siguiente:

Toda la información requerida para su plena identificación; el tipo del suelo en el cual se encuentre localizado el terreno objeto de la proyectada actuación según su clasificación especificada en este documento y en la formulación, del Componente General del presente Plan Básico de Ordenamiento; el área, expresada en metros cuadrados, del terreno objeto de la proyectada actuación; el nombre, identificación del topógrafo responsable del levantamiento de la zona objeto del plan parcial; la relación de inmuebles que integran el área objeto del Plan Parcial con la denominación, el área, el nombre de los propietarios según el folio de matrícula inmobiliaria; el tipo de actuación según se trate de urbanización o de edificación. La forma como se desea ejecutar la actuación según si se trata de un macroproyecto, de una unidad de actuación urbanística o de una operación urbana específica.

2. El proyecto de delimitación del área objeto de la actuación urbanística. El proyecto de Plan Parcial deberá incluir un levantamiento topográfico del área objeto de la actuación urbanística, a escala adecuada elaborado y firmado por un topógrafo profesional, remitido al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

Con el plano de levantamiento, de igual manera el Proyecto de Plan Parcial deberá contener una descripción literal de la zona por su cabida total expresada en metros cuadrados y linderos con coordenadas del IGAC.

Para aquellas actuaciones que de conformidad con lo establecido en este Plan Básico de Ordenamiento o en el respectivo Plan Parcial, deban ser desarrolladas a través Unidades de Actuación Urbanística, además del levantamiento y de la descripción de la zona, el proyecto de delimitación deberá incluir una relación de los inmuebles que conformen el área objeto de la actuación por su denominación, nomenclatura urbana si la hubiere, área real y cabida según títulos expresadas ambas en metros cuadrados, y por el número de matrícula inmobiliaria.

En este último caso también se deberá adjuntar un certificado de matrícula inmobiliaria o de libertad y tradición de cada uno de los inmuebles individualmente considerados que hagan parte de la zona objeto de la reglamentación expedidos dentro de los tres meses anteriores a la fecha de la radicación del Proyecto de Plan Parcial y un registro topográfico de cada uno de los inmuebles incluidos en la relación, siendo entendido que la sumatoria de las áreas de los registros individuales deberá coincidir exactamente con la del levantamiento de la zona a que atrás se hizo referencia.

Si en la zona objeto de la actuación existieren edificaciones de más de un piso sujetas a régimen de propiedad horizontal o cualquier otra forma de propiedad compartida o copropiedad, el levantamiento individual sólo deberá realizarse respecto del predio sobre el cual estén construidas dichas edificaciones.

3. Los objetivos, del Plan Parcial deben corresponder a los enunciados en la formulación y El Proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción que justifiquen su aprobación y adopción.

**ARTICULO 100. Directrices urbanísticas para planes parciales.** El Proyecto de Plan Parcial debe incluir la directrices urbanísticas específicas que orientan la respectiva actuación o la operación en los siguientes aspectos:

a). Aprovechamiento de los inmuebles que integran el área objeto de la operación o del globo resultante de la integración o el reajuste en caso de Unidades de Actuación.

b). Suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, y el mejoramiento integral o las actuaciones de renovación consideradas.

c). Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación o actuación y sus prioridades de desarrollo.

**PARAGRAFO.** Las políticas, directrices, estrategias, programas y proyectos definidos en los Planes Parciales debe estar enmarcados en los propuestos en el documento técnico y en los incluidos en este Acuerdo.

d) Las normas urbanísticas específicas para la operación urbanística o para la Unidad de Actuación. Deben estar definidas las reglamentaciones relativas a usos específicos del suelo, intensidades o índices de ocupación, intensidades o índices de construcción, retiros, aislamientos, empates, alturas, cesiones y las demás contempladas en el P. B.O.T.

e). La definición o señalamiento de los mecanismos de estímulo a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros acuerdos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

f). Diseño urbanístico. Se presentara en el ámbito de anteproyecto, para el área objeto de la operación o de la Unidad de Actuación respectiva. Dicho diseño debe contener como mínimo: la definición del trazado y características tanto de las áreas útiles proyectadas como del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento. El diseño deberá contener los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento que pudieran estar afectando la zona objeto de intervención urbanística.

El diseño urbanístico debe contemplar la definición de las tipologías de las edificaciones, el proyecto de la delimitación predial y paramentos, las formas de acceso a las áreas útiles, la ocupación máxima y áreas a construir según cada uso específico, volumetrías, capacidad y localización de parqueos. todo de conformidad con el contenido de las normas urbanísticas de carácter específico que se plantean en el mismo proyecto de Plan Parcial.

g). La adopción de los instrumentos de manejo del suelo. Para tal efecto se adjuntará el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, según el caso, o la explicación de la operación por el sistema de cooperación entre partícipes.

h). El Proyecto de Plan Parcial deberá incluir la liquidación de la participación en la plusvalía a que haya lugar a favor del Municipio de Villa de Rosario y los mecanismos para realizar y asegurar el pago de la misma, todo de conformidad con las normas previstas en el Acuerdo de carácter general mediante el cual el Concejo de Villa del Rosario regule su aplicación, según lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 388 de 1.997 y en el artículo 1 del Decreto reglamentario 1599 del 6 de agosto de 1.998.

Para la liquidación del efecto plusvalía a cargo de cada uno de los inmuebles que integren el área objeto del Plan Parcial, en el Proyecto correspondiente se deberá especificar y delimitar claramente, las zonas y subzonas beneficiarias de una o más acciones urbanísticas contenidas en ese mismo plan.

i). El proyecto de Plan Parcial deberá contener la descripción detallada de los mecanismos mediante los cuales se busque y se garantice una equitativa distribución entre los afectados de las cargas y de los beneficios derivados de la acción urbanística o del conjunto de acciones contempladas en dicho plan.

Para efectos de la aprobación del Plan Parcial, se entenderá que existe la suficiente garantía de equidad en esa distribución, siempre que incluya un acuerdo sobre la forma como se asumirán la cargas y los beneficios inherentes a toda la actuación, suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable.

j). El proyecto del Plan Parcial deberá incluir una descripción general de los mecanismos y estrategias previstas para el desarrollo de la Unidad de Actuación, el organigrama de la entidad gestora y la distribución de funciones y responsabilidades, los tiempos o fases dentro de los cuales deberán intervenir los profesionales, los mecanismos de coordinación interinstitucional propuestos.

k). Programa de ejecución de obras de urbanismo. El proyecto de Plan Parcial deberá incluir una programación general de obras de urbanismo que comprenda las diferentes etapas o fases de ejecución y que sea consistente con la proyección financiera.

l). Proyección financiera. El Plan Parcial debe contener la proyección financiera de la ejecución de las obras de urbanismo, en armonía con los demás documentos del Plan.

m). El municipio por intermedio de la secretaria de Planeación Municipal, mediante Resolución de carácter general, podrá condicionar la tramitación de los planes parciales que se le formulen para su estudio y aprobación, a que la información completa o partes determinadas de ella, le sea entregada también en medio magnético y con las especificaciones que puedan ajustarse a su propio sistema.

**ARTÍCULO 101. Directrices para Unidades de Actuación Urbanística.** La autorización de la cooperación entre partícipes o de cualquier otro mecanismo que no implique el englobe de los inmuebles integrantes del área objeto de la intervención o el reajuste de tierras o la integración inmobiliaria según el caso, estará condicionada a que con el Proyecto de Plan Parcial cumpla con las dos condiciones que se establecen a continuación:

a). Que el diseño urbanístico contemple una división predial cuyos elementos de espacio público puedan coincidir con los límites de los predios individuales de los propietarios participantes en la actuación sin que se sacrifique la armonía del proyecto integralmente concebido, ni el cumplimiento de las normas urbanísticas, ni la seguridad acerca de las cesiones a favor del Municipio de Villa de Rosario, ni la articulación armónica del área objeto de la operación o de la actuación con las zonas contiguas a ella.

b). Que contenga un acuerdo suscrito por la totalidad de los participantes en señal de aceptación irrevocable, que garantice la distribución equitativa entre ellos de las cargas y beneficios derivados de la operación o de la actuación urbanística específica.

**ARTICULO 102. Formulación del proyecto de Plan Parcial.** El proyecto completo del Plan Parcial, elaborado con base en las directrices y parámetros que se fijan en el presente Plan Básico de Ordenamiento, se radicará ante la Secretaria de Planeación Municipal, entidad que tendrá a su cargo la responsabilidad de coordinar, a partir de ese momento, todos los trámites de estudio, información pública y consultas del proyecto hasta su aprobación.

**ARTÍCULO 103. Planes Parciales de origen oficial.** Los Proyectos de Planes Parciales que elabore el Municipio de Villa del Rosario por intermedio de la secretaria de Planeación Municipal a iniciativa propia o de cualquier otra dependencia o entidad descentralizada de la administración, deberán contener como

mínimo los documentos relacionados en el Presente acuerdo, salvo en cuanto al formulario de presentación. En estos casos dicho formulario de presentación será sustituido por una resolución mediante el cual la Secretaria de Planeación Municipal de Villa del Rosario decida formular el Plan Parcial y ordene iniciar los trámites respectivos de información pública y consultas conforme al procedimiento que se detalla en los artículos siguientes.

**ARTÍCULO 104. Estudio de viabilidad.** Se presumirá la viabilidad de los planes parciales de origen oficial a partir del momento en que quede en firme la resolución a que se hizo referencia en el anterior artículo.

Los proyectos de Planes Parciales elaborados por particulares, una vez radicados ante la Secretaria de Planeación Municipal y se sometan a los estudios y análisis tendientes a determinar la viabilidad del Plan. La Secretaria de Planeación Municipal deberá enviar oportunamente a las dependencias que correspondan, a todas las entidades descentralizadas con competencia para conocer de cada uno de los temas planteados en el proyecto de plan parcial y a las empresas de servicios públicos comprometidas en la propuesta, la información completa que les permita, a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de radicación del Proyecto, emitir sus conceptos individuales escritos dirigidos a la Secretaria de Planeación Municipal sobre la viabilidad de las actuaciones urbanísticas respectivas.

Una vez recibidos todos los conceptos y a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento expresada en el inciso anterior, la Secretaria de Planeación Municipal, llevará el Proyecto de Plan Parcial y los conceptos individuales de las entidades descentralizadas y empresas de servicios públicos al Comité de Seguimiento Urbanístico, a fin de unificar y determinar los criterios que le permitan a la Secretaria adoptar una posición determinada sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial.

Con base en las conclusiones y recomendaciones del Comité de Seguimiento Urbanístico, la Secretaria de Planeación, expedirá una resolución referida exclusivamente al Proyecto de Plan Parcial en la que se adopta una de las siguientes decisiones:

1. Declararlo viable y ordenar que se continúen los trámites tendientes a la aprobación del mismo.
2. Declararlo no viable, en cuyo caso deberá motivar su determinación, con base en por lo menos una de las causales que para el efecto se establecen en este Acuerdo.
3. Devolverlo a los interesados para que, dentro del término que se establezca en la misma resolución y máximo dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual ese acto administrativo quede en firme, se hagan los ajustes o las modificaciones necesarias para que sea procedente la declaratoria de viabilidad del proyecto de Plan Parcial. Si vencido el término para ajustes o modificaciones los particulares no hubieren radicado los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de las condiciones impuestas, se entenderá declarado como no viable el proyecto del Plan Parcial, sin necesidad de expedición un nuevo acto administrativo.

La notificación de la resolución de viabilidad del Proyecto de Plan Parcial deberá efectuarse de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

#### **Condiciones generales para la declaratoria de viabilidad.**

Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado como viable por LA Secretaria de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:

1. El Proyecto de Plan Parcial debe ajustarse a la forma de presentación, términos y condiciones que se establezcan en el respectivo reglamento y deberá contener por lo menos, toda la información y documentación relacionadas en el artículo que se refiere a los contenidos de un Plan Parcial del presente Acuerdo.
2. Tanto la información que se incluya por los interesados al diligenciar los formularios respectivos como la que contengan todos y cada uno de los documentos que conformen su contenido, debe ser completa y ajustarse a la realidad. La inexactitud en la información que se suministre o la falsedad de cualquiera de los documentos podrá dar lugar a la declaratoria de **no-viabilidad** del proyecto de plan parcial, o a su revocatoria, según el caso, sin perjuicio de las acciones penales a que haya lugar.
3. Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que según el tipo de plan parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar establezca el presente Plan Básico de ordenamiento.
4. Los objetivos del Plan Parcial así como las directrices urbanísticas del mismo, teniendo en cuenta la localización y el área de la zona objeto de intervención y la naturaleza de esta última, no deben estar en contradicción con las previsiones del documento técnico del presente Plan Básico de ordenamiento Territorial.
5. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente Unidad de Actuación o que regulen la operación urbanística según el caso, deberán estar ajustadas a las normas de carácter estructural y general contenidas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
6. El diseño urbanístico al nivel de anteproyecto, para el área objeto de la operación o de la Unidad de Actuación respectiva debe respetar y tener en cuenta los sistemas estructurantes definidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento que pudieran afectar la zona objeto de intervención urbanística propuesta. El diseño también deberá ajustarse a las normas urbanísticas estructurales y generales del presente Plan Básico de ordenamiento así como a las específicas que se contemplen en el propio proyecto de Plan parcial. Si la zona objeto de la intervención propuesta ya tuviere espacios o áreas destinadas legalmente al uso público, el diseño urbanístico debe respetar dichas áreas y su destinación.
7. En la propuesta del Plan Parcial respectivo, debe estar garantizada la adecuada conexión de la zona objeto de la intervención propuesta tanto a las vías del Sistema Vial Arterial del municipio como a las redes matrices de servicios públicos : de energía eléctrica, de acueducto y alcantarillado, de teléfonos y de gas. O una propuesta alternativa .
8. Igualmente debe prever las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción o instalación de estos últimos, según las exigencias o los parámetros que para cada tipo de plan parcial o según la localización o la naturaleza de la intervención se exija en las normas respectivas.
9. El proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria si hubiere lugar a él, debe ajustarse a los requisitos de Ley
10. La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del Municipio de Villa del Rosario en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas de la ley 388 de 1.997 y demás disposiciones concordantes.
12. El programa de ejecución de obras de urbanismo secundario debe estar en armonía con la proyección financiera del proyecto .



13. Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la Unidad de Actuación y para la ejecución del proyecto respectivo deben ser jurídicamente viables.

14. Las normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística deben permitir la participación de todos ellos en los procesos de toma de decisiones.

**ARTÍCULO 105. Aprobación del proyecto de Plan Parcial por la autoridad ambiental.** La resolución que declare la viabilidad de un proyecto de plan parcial o la de formulación según si se trata de uno de origen oficial, determinará si se requiere, o si por el contrario no se necesita por no estar expresamente consignado así en alguna disposición legal, de la aprobación del proyecto por la autoridad ambiental competente sobre los asuntos exclusivamente ambientales.

En caso de requerirse por expresa disposición legal de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la ley 388 de 1.997, la Secretaria de Planeación Municipal, enviará una copia completa del proyecto de Plan Parcial a la autoridad ambiental competente según cada caso en particular para iniciar con ella, a partir de tal momento el proceso de aprobación a que atrás se hizo referencia.

La autoridad ambiental dispondrá de ocho (8) días hábiles para aprobarlo o improbarlo.

**ARTÍCULO 106. Revisión por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento.** Vencido el término de que trata el anterior artículo del presente Acuerdo o estando en firme la Resolución que determine que dicha concertación no se requiere conforme a los criterios expuestos en los artículos anteriores, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal someterá el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

Las observaciones o recomendaciones del Consejo Consultivo de ordenamiento no serán de obligatoria observancia por parte de la Secretaria de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 107. Información pública.** Aprobado el Plan Parcial por la autoridad ambiental competente o estando en firme la Resolución que determine que dicha aprobación no se requiere, La secretaria de Planeación Municipal mediante una convocatoria pública, invitará a los propietarios de inmuebles localizados dentro del área objeto del plan parcial y a sus respectivos vecinos, para poner a disposición de ellos el proyecto completo de plan parcial y para que, dentro del mismo término establecido para la revisión del proyecto de plan parcial por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento a que se hizo referencia en el artículo anterior, expresen sus recomendaciones y observaciones.

**Parágrafo.** Para los efectos de aplicación de esta norma se entenderá como propietario quien acredite el derecho real de propiedad con su respectivo certificado de libertad y tradición expedido con una anticipación no mayor a los treinta (30) días calendario anterior a la fecha de la convocatoria. Serán "vecinos" para los mismos efectos, quienes acrediten por el mismo medio, la propiedad de inmuebles de dominio privado que colinden con cualquiera de los inmuebles que integran el contorno del área objeto de la intervención.

**ARTÍCULO 108. Trámite de observaciones y recomendaciones.** Vencido el término de revisión por parte del consejo consultivo de ordenamiento que trata el presente Acuerdo, La Secretaria de Planeación Municipal iniciará y adelantará los estudios y análisis de los conceptos, observaciones y

recomendaciones que haya recibido tanto del Consejo Consultivo de Ordenamiento como de los propietarios y vecinos de la zona objeto de la intervención. El término dentro del cual se adelantará dichos estudios dependerá de la complejidad de las observaciones y recomendaciones que se formulen al proyecto de plan parcial pero, en ningún caso, sobrepasará los treinta (30) días hábiles a partir de la fecha de vencimiento del término previsto, para la revisión por parte del Concejo consultivo de ordenamiento definido en este Acuerdo.

Si para el estudio de algunos de uno o más de los temas debe intervenir otra dependencia de la Administración Municipal, alguna de sus entidades descentralizadas o una empresa de servicios públicos, la tarea se le asignará a la dependencia, entidad o empresa responsable en el Comité Municipal del seguimiento urbanístico que se celebre para tal efecto.

El resultado del estudio y análisis a que se refiere esta disposición así como las eventuales modificaciones al proyecto de plan parcial si las hubiere, deberán quedar reflejados y justificados suficientemente en las motivaciones de la Resolución aprobatoria del plan parcial a que se refiere el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 109. Aprobación del Proyecto de Plan Parcial.** Surtidos todos los trámites a que se refieren los artículos anteriores El municipio de Villa del Rosario a través de la Secretaria de Planeación Municipal expedirá la resolución aprobatoria del proyecto del plan parcial respectivo, la cual estará sujeta al trámite de publicación previsto en el Código Contencioso Administrativo para todos los actos de carácter general. La publicación incluirá la totalidad de los documentos escritos del proyecto de plan parcial.

Si el Plan Parcial ha previsto la ejecución del proyecto o programa propuesto mediante una unidad de actuación urbanística, la misma resolución aprobatoria se notificará personalmente a los titulares de derechos reales sobre los inmuebles que integran el área objeto de la intervención y a los propietarios de los inmuebles vecinos. Con dicha notificación se entregará el proyecto de delimitación a que se hizo referencia en este Acuerdo. Esa notificación y entrega deberán entenderse sin perjuicio de la audiencia pública a que se refiere la Ley.

**ARTÍCULO 110. Adopción del Plan Parcial.** En firme la resolución aprobatoria expedida por el Municipio a través de la Secretaria de Planeación Municipal y transcurridos por lo menos quince días desde la fecha de publicación el Plan Parcial será adoptado por decreto del Alcalde.

Si el programa o proyecto propuesto en el plan parcial debe ejecutarse mediante una unidad de actuación urbanística, además de la resolución aprobatoria y la publicación del proyecto del plan parcial la adopción de este último debe estar antecedida por la resolución aprobatoria de la delimitación de la unidad de Actuación urbanística respectiva conforme a lo establecido en este Acuerdo.

**Parágrafo.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto de adopción del plan parcial, el Alcalde o quien este determine por delegación, procederá a solicitar los avalúos de que trata el inciso segundo del artículo 80 de la Ley 388 de 1997 para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de la acción urbanística respectiva.

## TÍTULO II. PLANES PARCIALES PROPUESTOS

**ARTÍCULO 111. Plan Parcial : Conservación Sectores De Valor Histórico Y Cultural. Plan Especial De Protección Patrimonial.**

ZONA No 1: PLANES PARCIALES.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 397 de 1997, el Plan Especial de Protección Patrimonial, tiene como objetivo central, la valoración y definición de las normas especiales de protección, y podrá alterar las determinaciones en lo que respecta al patrimonio cultural urbano y rural en lo referido a delimitación exacta de las áreas de influencia de los bienes culturales de la Nación y su manejo urbanístico, de los vestigios y hallazgos arqueológicos, el carácter y tipo de las obras permitidas, los sectores, áreas e inmuebles de protección, la compatibilidad de usos y los incentivos y trámites, en los ámbitos que comprenda la aplicación de las normas.

Los elementos constitutivos del patrimonio cultural, son considerados bienes de interés cultural local, en el marco de la Ley 397 de 1997. El Plan Especial de Protección Patrimonial podrá precisar su manejo y ampliar el inventario. Este plan, se considera complementario al Plan de Ordenamiento Territorial y de éste podrán derivarse, **Planes Especiales y Planes Específicos**. La Administración Municipal, podrá incorporar nuevas edificaciones y sectores de interés patrimonial, por lo que el inventario relacionado en el presente Acuerdo, podrá ser ampliado o complementado posteriormente, a través de la elaboración del Plan Especial de Protección Patrimonial.

<b>EDIFICACIONES, SITIOS Y ESPACIOS PÚBLICOS CON DECLARATORIA COMO PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>LOCALIZACION</b>	<b>DECLARATORIA</b>
Casa Natal de Francisco de Paula Santander	Parque Grancolombiano	Ley 164 de 1959
Iglesia del Rosario de la Villa del Rosario de Cúcuta.	Parque Grancolombiano.	Ley 28 de 1935 y Ley 75 de 1937
Sector Urbano de Villa del Rosario.	Zona Histórica	Decreto 102 de 1971.
Estación de Villa del Rosario.	Zona Histórica	Decreto 746 de 1996.

**TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN (C)**

Esta dirigido a la valoración, protección y recuperación de elementos significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística del municipio, procurando la preservación de sus características arquitectónicas, ambientales y 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.

Las regulaciones referidas a los elementos constitutivos de las diversas manifestaciones de este tratamiento se incluyen en este acuerdo con carácter transitorio. El Plan Especial de protección patrimonial, posterior y complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, podrá revisarlas, complementarlas y ajustarlas.

Las categorías correspondientes a este tratamiento son:

**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 monumental.** Se refiere a las edificaciones, sectores o espacios públicos considerados como bienes de "Interés Cultural de la Nación", cuyo tratamiento y procedimientos de protección se basan en las disposiciones nacionales estipuladas en la Ley 397 de 1997 "de la Cultura".

**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. Se localizan en cualquier sector de la municipio independientemente del tratamiento urbanístico determinado para el mismo

## **ARTÍCULO 112. Planes Para Areas De Mejoramiento Integral. Vivienda Y Entorno Por Marginalidad.**

### **ZONA 2 : PLANES PARCIALES**

El objetivo primordial es el inventario urbano para definir y ubicar exactamente la viviendas en estado de marginalidad ,es decir aquellas viviendas que presentan deficiencia de orden cualitativo y falta de servicios públicos por parte del municipio .Tambien aquellas viviendas que están en zona de alto riesgo y en riesgo mitigable , para que la Administración Municipal ejecute los correctivos necesarios y pueda tener una política clara de mejoramiento , reubicación de vivienda, análisis socioeconómico y el estudio de titulación de predios e implementar en el tiempo el saneamiento de los servicios básicos.

### **TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR MARGINALIDAD**

Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados en la periferia, 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 como 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 titulación.

### **ARTÍCULO 113. Planes Para Areas De Mejoramiento Integral. Zonas De Desarrollo Incompleto Por Servicios Públicos.**

ZONA 3: VIVIENDA TIPO ZR0

ZONA 4: VIVIENDA TIPO ZR1

ZONA 5: VIVIENDA TIPO ZR2

ZONA 6: VIVIENDA TIPO ZR3.

Estas zonas están ubicadas en el area de influencia del Colector Margen Izquierda del Rio Táchira , dentro del Perímetro Urbano , pero como prioridad tiene que desarrollar estrategias de saneamiento básico, en orden del acueducto ,para la obtención de una buena oferta de agua, obtenida a través de los pozos profundos. Se recomienda el Estudio de la Oferta de Agua Subterránea en la Zona .

#### **TRATAMIENTOS**

Dadas las condiciones de los sectores que conforman los planes parciales citados , se hace necesario la implementación de dos (2) tipos de tratamiento , asi:

#### **DE CONSOLIDACIÓN**

Se aplica a los sectores en los cuales se pretende consolidar su desarrollo residencial integral , para lo cual se requiere que se solucione la problemática existente en materia de saneamiento básico , lo cual amerita la implementación simultanea del plan Parcial y del Tratamiento , con el fin de facilitar la integración de estas areas de desarrollo legal a la normatividad urbanística y de servicios publicos .

Los parámetros de ordenamiento establecidos estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajístico que presentan y a corregir los déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro.

#### **DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Se aplica a los vacios urbanos existentes colindantes con sectores de desarrollo formal que seran sujeto de tratamiento de consolidación en armonía con la implementación de tratamiento de mejoramiento integral , a través de los Planes Parciales de Mejoramiento Integral de desarrollo incompleto por servicios públicos. Se busca que a traves de este tipo de Tratamiento ,el desarrollo urbanístico se ciña a las exigencias sobre la existencia de los servicios públicos domiciliarios básicos.

En la actualidad el Area Metropolitana de Cúcuta, esta construyendo el Colector Margen Izquierda del Río Táchira, por el sistema de valorización .

### **ARTÍCULO 114. PLANES PARA AREAS DE EXPANSION URBANA DESTINADOS PARA V.I.S.**

ZONA 7: VIVIENDA TIPO ZR3.EN LA ZONA NORTE.  
VIVIENDA TIPO ZR3 Y ZR4, EN LA ZONA SUR.

En las áreas de expansión su desarrollo se supeditará a la elaboración previa de un plan parcial que considere la totalidad o parte del área de la zona respectiva, siempre y cuando se adelante bajo un criterio de complementariedad . Dichos planes podrán adelantarse por iniciativa pública, privada o mixta

#### **1. VIVIENDA TIPO ZR3. EN LA ZONA NORTE.**

Estas zonas están ubicadas en el area de influencia del Colector Margen Izquierda del Rio Táchira , pero como prioridad tiene que desarrollar estrategias de saneamiento básico, en orden del acueducto ,para la obtención de una adecuada oferta de agua, obtenida a través de los pozos profundos. Se recomienda el Estudio de la Oferta de Agua Subterránea en la Zona .Sin embargo existe la posibilidad que reciba agua de la ciudad de Cúcuta.

Se considera que para finales del año 2000 , ya puede utilizar el desagüe del Colector Margen Izquierda del Rio Táchira.

#### **ESTE PLAN PARCIAL TIENE VIGENCIA DE CORTO PLAZO.**

#### **2. VIVIENDA TIPO ZR3 Y ZR4. EN LA ZONA SUR.**

Esta zona esta ubicada en una vacio entre areas urbanas desarrolladas recientemente como son: Tamarindo Club , Santa Maria del Rosario y sectores antiguos como son : la Palmita , Santa Bárbara y la salida a Juan Frío.

Su desarrollo será posible una vez se construya el Colector Villa Hermosa , a la vez de que se inicien las obras del Colector Emisario Las Palmas y la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, en el Rio Táchira. Para resolver el abastecimiento de acueducto , existe el proyecto de Adecuación Integral de la Planta de la Palmita y la Ampliación de redes de EICVIRO .

#### **ESTE PLAN PARCIAL TIENE VIGENCIA DE MEDIANO PLAZO.**

### **TRATAMIENTO DE DESARROLLO**

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 objetivo a procurar en el suelo clasificado como de expansión urbana.

Este tratamiento se refiere a los predios localizados en suelo de expansión que no cuentan con infraestructura de servicios ni accesibilidad. Su desarrollo se supeditará a la elaboración previa del plan parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva o sectores que permitan la generación de desarrollos integrales. 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.

Los planes parciales en suelo de expansión están orientados a detallar el desarrollo del espacio urbano futuro de un sector de la ciudad. La incorporación de nuevos suelos al perímetro urbano, se justifica en los siguientes casos:

- El crecimiento económico y demográfico actual o proyectado de la ciudad, que haga prever las necesidades de asegurar áreas adecuadas para proyectos de vivienda de interés social – VIS -, espacio público y equipamiento urbano.
- Los altos precios del suelo, la presión sobre la densificación y la intensificación sobre ciertos usos
- La promoción de actividades que impulsen el desarrollo socioeconómico de la ciudad

- La necesidad de ordenar la periferia de la ciudad, adelantándose al impacto de grandes proyectos de infraestructura vial o equipamientos
- La necesidad de garantizar el desarrollo armónico y equilibrado de la ciudad.

#### **ARTÍCULO 115. Planes Para Areas De Rehabilitación.**

ZONA 8 : SECTOR LA PARADA.

Son áreas que presentan una vocación definida y que en razón de sus características morfológicas o su dotación en infraestructura o equipamientos pueden consolidar sus actuales tendencias, corrigiendo los diferentes niveles de déficit de acuerdo con la población o los usos del suelo y los conflictos que se pueden presentar por la mezcla de actividades, especialmente las que impactan las actividades predominantes en la zona.

Se han delimitado los respectivos sectores, diferenciando en primera instancia las zonas predominantemente residenciales de aquellas con más alto porcentaje de actividades económicas, en razón de que los requerimientos en dotaciones, infraestructura y espacio público son diferentes. Como segundo paso se ha clasificado las zonas a partir de su morfología, tratando de identificar los desequilibrios que presentan para el logro de un desarrollo adecuado considerando las densidades de la población o las características de las actividades en relación con la disponibilidad en equipamiento, infraestructura y espacios públicos.

#### **ESTE PLAN PARCIAL TIENE VIGENCIA DE MEDIANO PLAZO.**

##### **TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN**

Se aplica a los sectores que han reemplazado sus uso inicial por usos de mayor impacto causantes de deterioro del espacio público y de las edificaciones , en los que es necesario intervenir, mejorando el espacio público y reparando y reformando las edificaciones para consolidar su vocación. Se aplica en: Rehabilitación en sectores residenciales.

#### **ARTÍCULO 116. Planes Para Areas De Redesarrollo.**

ZONA 9 : PLANO DE PLANES PARCIALES

#### **ESTE PLAN PARCIAL TIENE VIGENCIA DE MEDIANO PLAZO.**

##### **TRATAMIENTO DE REDESARROLLO (RED)**

Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en el municipio de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Es condición esencial de este tratamiento la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos.

En las zonas de redesarrollo podrán realizarse proyectos predio a predio utilizando el aprovechamiento medio previsto para el regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos. Así mismo, en estas zonas podrán permanecer las actividades actuales siempre y cuando no generen conflictos o deterioro en el sector y cumplan con las normas ambientales pertinentes.

## **PARTE VII. DISPOSICIONES VARIAS**

### **TITULO I. DE LAS LICENCIAS DE URBANISMO y CONSTRUCCIÓN**

**ARTÍCULO 117. Obligatoriedad.** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por el Dpto Administrativo de Planeación Municipal antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

Planeación Municipal expedirá las licencias de construcción y de urbanización, y ejercerá, además, el control sobre el adelanto de edificaciones autorizadas en las respectivas licencias de construcción.

**PARÁGRAFO 1.** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras urbanizadoras y de los Ingenieros, Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

**PARÁGRAFO 2.** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

#### **ARTÍCULO 118. Clases De Licencias:**

**a. 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 . 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.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**b. 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 . Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.



### **Documentos que debe acompañar las solicitud de licencias.**

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.
7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

**Parágrafo primero.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

**Parágrafo segundo.** Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**Documentos adicionales para la licencia de urbanismo.** Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del presente artículo deben acompañarse:

- a. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
- b. Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

El plano del proyecto urbanístico general deberá delimitar claramente las áreas de uso público, comunales y/o de uso privado, y acotarlas debidamente.

El plano deberá incluir las secciones transversales de las vías, un cuadro resumen de área y el plano de deslinde.

Las licencias tendrán una vigencia máxima de 24 meses prorrogables por una sola vez , por un plazo adicional de 12 meses , contados a partir de la fecha de su ejecutoria .

Una vez ejecutadas las obras y realizadas la interventoria por las respectivas Dependencias Competentes, Planeacion Municipal procederá a expedir el respectivo recibo de obra.

Cuando en el desarrollo de las obras sea necesario introducir modificaciones, se requerirá de la aprobación previa de Planeación Municipal y de las empresas de Servicios Públicos, para la presentación del nuevo proyecto general modificado.

**Recibo de las obras:** una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano de loteo y de areas definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio.

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

**Documentos adicionales para la licencia de construcción.** Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del presente artículo , deberá acompañarse:

- a. Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.
- b. Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

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

**Titulares de licencias.** Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**Solicitud de licencias.** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**Parágrafo primero.** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma.

**Parágrafo segundo.** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

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

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

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

Para la expedición de la licencia de demolición, planeación Municipal, podrá exigir una póliza de seguros, cuando considere que la demolición entraña riesgo para las construcciones vecinas o daños a terceros.

**ARTICULO 119. De la realización de obras de urbanismo.** El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:

Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.

Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

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

Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.

Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.

Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.

Sistema de Administración y mantenimiento.

Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

**ARTÍCULO 120. Construcción Por Etapas.** La construcción de las obras de urbanismo y de las áreas recreacionales de una urbanización podrá hacerse por etapas, para lo cual el urbanizador presentará un plano urbanístico en la cual se determinen las mismas y una programación en el cual se fijen los tiempos de ejecución.

**Parágrafo:** En este caso la licencia se expedirá por cada etapa, determinando en ellas las manzanas a las cuales se les va a construir las obras de urbanismo y las áreas recreacionales y comunales.

**ARTÍCULO 121. Licencias Para Venta O Enajenación De Inmuebles.** Toda solicitud para desarrollar las actividades de anuncio de ventas y enajenación de inmuebles se debe acompañar de los siguientes documentos :

- Fotocopia autenticada de la escritura de loteo respectiva.
- Certificado de libertad y tradición de los inmuebles a enajenar
- Paz y salvo predial del año en curso
- Presentación de la poliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda , la cual debera tener una vigencia de tres (3) y dos (2) años respectivamente .

**ARTÍCULO 122. Nomenclatura Oficial.** Toda solicitud de adjudicación de la nomenclatura oficial de un predio en el Municipio de Villa del Rosario se debe acompañar de los siguientes documentos:

- Certificado de libertad y tradición del predio.
- Paz y salvo predial del año en curso

**ARTÍCULO 123. Para la instalación de servicios públicos domiciliarios.** Para la instalación de los servicios públicos domiciliarios, las empresas de servicios Públicos exigirán la respectiva Licencia de Construcción, en aquellos casos en que lo contemple el presente ordenamiento.

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

Para legalizar el suministro definitivo de los servicios públicos domiciliarios, las empresas deberán exigir la presentación del certificado de recibo de obra.

**Parágrafo:** La legalización de suministros definitivos de los servicios públicos deberá especificar el número de viviendas, oficinas, alturas y usos específicos de las edificaciones en que ellos se instalen.

#### **ARTÍCULO 124. Términos para la expedición de licencias.**

**a. Plazos.** Planeación Municipal tendrá un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

#### **ARTÍCULO 125. Identificación, Control Y Recibo De Obra**

##### **a. Identificación De Las Obras.**

El titular de la licencia estará obligado a instalar una valla en un lugar visible, en la cual indique la clase de licencia y el número de identificación de la misma. El incumplimiento de esta obligación se sancionará de conformidad a lo establecido en el presente acuerdo.

##### **b. Inspecciones Periódicas**

Durante la construcción de una obra, Planeación Municipal hará inspecciones periódicas para comprobar que la obra se está adelantando de acuerdo a los planes aprobados y a las especificaciones con las cuales se expidió la licencia.

**Parágrafo:** Cualquier cambio o modificación no autorizada que se este ejecutando será causal para que Planeación Municipal ordene la suspensión de la obra y aplique las sanciones correspondientes.

##### **c. Constancia De Recibo De Obra**

Al finalizar la construcción el interesado solicitará a Planeación Municipal la constancia del recibo de obra, en la cual se diga que la construcción se hizo acorde con los planos aprobados y la licencia de construcción expedida.

##### **d. Entrega De Obras De Urbanismo**

El urbanizador está obligado a hacer entrega formal de las obras de urbanismo y de las áreas recreacionales, de acuerdo a las etapas aprobadas.

**e. Acta De Recibo De Obra**

Planeación Municipal expedirá el acta de recibo de las obras de urbanismo , las áreas recreacionales y comunales para lo cual se deberá presentar:

Acta de recibo de cada una de las infraestructuras y redes de servicios públicos firmada por las empresas correspondientes.

Acta de recibo de las vías, firmadas por la Subdirección de Obras Públicas Municipales.

Copia de la escritura pública de las áreas de cesión a favor del Municipio debidamente Registradas.  
copia del plano urbanístico definitivo.

**ARTICULO 126. Impuestos.**

Toda persona natural o jurídica que solicite una licencia de urbanismo, construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, cerramientos de lotes o antejardines , loteos , e instalación de mobiliario urbano, deberá pagar los impuestos correspondientes.

**a. Impuesto De Urbanismo.**

El valor de los impuestos correspondientes a la licencia de urbanización de terrenos será del cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor del presupuesto estimado de las obras de urbanismo y áreas de cesión.

**Parágrafo 1:** Para establecer el monto del presupuesto estimado de las obras de urbanismo y áreas de cesión, se estimara el valor presupuestal , basados en precios suministrados por CAMACOL , mediante una tabla que renovará cada año en la que fijará el valor de las obras de urbanismo y áreas de cesión por metro cuadrado de area urbanizada , según lo establecido en la zonificación del area urbana y especificación global utilizada.

**b. Impuesto De Construcción .**

El valor del impuesto correspondiente a la licencia de construcción de edificaciones sera del 1% ( uno por ciento ) del presupuesto estimado de la obra.

**Parágrafo 2:** Para establecer el monto del presupuesto estimado de las obras de construcción, se estimara el valor presupuestal , basados en precios suministrados por CAMACOL , mediante una tabla que renovará cada año en la que fijará el valor de las obras para cada zona y para los diferentes tipos de edificación y usos , por metro cuadrado del area construida , según lo establecido en la zonificación del area urbana y especificación utilizada.

Para vivienda catalogada como de interés social, el valor del impuesto correspondiente a la licencia de construcción tendra una tarifa del 80% (ochenta por ciento ) de la tarifa normal.

Para vivienda catalogada como de interés social, en el sector rural de Villa del Rosario, el valor del impuesto correspondiente a la licencia de construcción tendra una tarifa del 60% ( sesenta por ciento ) de la tarifa normal.

**c. Impuesto de ampliación, adecuacion , modificar , cerramiento y demolición de edificaciones**

El valor de los impuestos correspondientes a la licencia será el tres por ciento ( 3%) del presupuesto estimado de la obra.

**Parágrafo 3:** Para establecer el monto del presupuesto estimado de las obras de construcción, se estimará el valor presupuestal, basados en precios suministrados por CAMACOL, mediante una tabla que renovará cada año en la que fijará el valor de las obras para cada zona y para los diferentes tipos de edificación y usos, por metro cuadrado del área construida, según lo establecido en la zonificación del área urbana y especificación utilizada.

#### **d. Impuesto Para Venta o Enajenación De Inmueble:**

Los permisos o licencias para anunciar la venta o enajenación de inmuebles, en el Municipio de Villa del Rosario pagaran un impuesto a favor del Fisco Municipal por el equivalente al 5% ( cinco por ciento) del salario mínimo mensual legal vigente, por cada inmueble.

#### **e. Impuesto Para Nomenclatura**

La obtención o adjudicación de la nomenclatura oficial por medio de Planeación Municipal, pagara un impuesto a favor del fisco Municipal por el equivalente al 4% ( cuatros por ciento ) del salario mínimo mensual legal vigente, por cada nomenclatura asignada:

#### **f. Impuesto de rotura y ocupación de vías**

Cuando sea necesario la ocupación de una vía para depositar materiales o equipos durante la construcción, se deberá pagar adicionalmente el 0.3% del presupuesto estimado de la construcción.

Cuando sea necesario la rotura de una vía para instalar acometidas domiciliarias de servicios públicos, el solicitante/beneficiado deberá efectuar las reparaciones adecuadas por su cuenta y dejar la vía en buen estado. El impuesto a favor del fisco Municipal, por rotura de vías se liquidará así: El 4% ( cuatro por ciento) del salario mínimo mensual legal vigente, por cada metro lineal.

#### **g. Impuesto de loteos o subdivisión de predios**

Cuando sea necesario el loteo o subdivisión de predios, deberá pagar un impuesto a favor del Fisco Municipal, de acuerdo a la siguiente tabla, teniendo en cuenta la cantidad de nuevos lotes o predios que se generen.

NO DE NUEVOS LOTES O PREDIOS GENERADOS	IMPUESTO A PAGAR POR CADA LOTE GENERADO
De 1 a 3 lotes	5.0% del salario mínimo mensual legal vigente
De 4 a 10 lotes	4.5% del salario mínimo mensual legal vigente
De 11 a 20 lotes	4.0% del salario mínimo mensual legal vigente
De 21 a 100 lotes	3.5% del salario mínimo mensual legal vigente
Más de 100 lotes	3.0% del salario mínimo mensual legal vigente

#### **ARTÍCULO 127. Sanciones urbanísticas.**

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde, quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1º. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrolla en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2º. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3º. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4º. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que mas adelante se señala.

5º. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**PARÁGRAFO 1o:** Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la



reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO 2o.** : El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo .

**ARTÍCULO 128.** Los actos del Alcalde a los cuales se refiere el Artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de la obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones Contencioso-Administrativas previstas en el respectivo Código, en primera instancia ante el Concejo del Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO 129.** El Alcalde de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a que se refiere la Ley; siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, de forma que atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o para cualquier ciudadano o vayan contra de las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

**ARTICULO 130.** El Alcalde o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 9 de la Ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a que se refiere el Artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales, en las cuales, de conformidad con los reglamentos de uso del suelo o las condiciones físicas del terreno, no está permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

**ARTICULO 131.** Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

**ARTICULO 132.** Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente Artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, la Administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionando en un 10% por concepto de administración, se incluirá en los respectivos recibos de impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva, si es el caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente Capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO 133.** En toda resolución que imponga sanciones por contravención del gravamen de la licencia, permiso, autorización o autorización previsto en este Acuerdo, se ordenará dar aviso a las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitecto, Ingeniero, Constructor o Maestro de obra para la aplicación de las medidas que sean pertinentes.

**ARTICULO 134.** El Alcalde procederá a comunicar a las empresas encargadas de la prestación de servicios públicos, para que se abstenga de instalar los servicios en las construcciones que dieron lugar a la medida. La instalación de los servicios con violación de lo dispuesto en este Artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, que se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO 135.** La aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establece la Constitución y las Leyes a fin de facilitar la tutela administrativa del Departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**Parágrafo.** En la resolución que imponga sanciones por contravenciones al presente ordenamiento se cancelará la inscripción del profesional responsable ante la Administración Municipal y se dará aviso las autoridades que vigilan las profesiones de Arquitectos, Ingenieros, Constructores o Maestros de obras, para la aplicación de las medidas disciplinarias a que hubiere lugar.

Cualquier funcionario público que incumpla los plazos estipulados en el presente ordenamiento para las solicitudes y trámites de licencias, incurrirá en causal de mala conducta y se hará acreedor a investigación Administrativa que podrá culminar con su destitución.

**ARTICULO 136. Obras Sin Vallas De Identificación.** El titular de una cualquiera de las licencias de que trate este acuerdo que inicie una obra sin haber colocado la valla de identificación de la obra se sancionará con la suspensión de la obra y multa de un (1) salario mínimo legal mensual.

**ARTICULO 137. Lotes Sin Cerramiento.** El propietario de un lote vacío o sin edificar en zonas urbanizadas que incumpla las normas establecidas en el presente acuerdo, se sancionará con una multa de uno a cinco (1 – 5) salarios mínimos legal mensual vigente.

**ARTICULO 138. No Pago De Multas.** Si el infractor no paga la multa en el plazo estipulado, el cobro se hará efectivo mediante la jurisdicción coactiva.

**ARTICULO 139. Notificaciones.** Las resoluciones mediante las cuales se tomen decisiones, se notificarán personalmente al interesado o a su representante dentro de los cinco días siguientes a su expedición. Cuando no se pueda hacer la notificación personal se fijará un edicto en un lugar público de la Alcaldía Municipal, en el cual se insertará la parte resolutive de la resolución expedida, por el término de cinco días hábiles.

**ARTICULO 140. Recursos Legales.** En la resolución expedida por Planeación Municipal deberán indicarse los recursos legales que se proceden contra ella. El plazo para interponer los recursos será de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación personal o la desfijación del edicto. Transcurrido este plazo la resolución quedará ejecutoriada.

**ARTICULO 141. Invasión De Tierras o Edificaciones.** Según Ley 308 de 1996 artículo 367 – 367 "A", el que con el propósito de obtener para sí o para un tercero provecho ilícito, invada terreno o edificación ajeno, incurrirá en prisión de dos a cinco (2 - 5) años y multa de cincuenta a doscientos ( 50 – 200) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La pena establecida en el inciso anterior se aumentará hasta en la mitad para el promotor, organizador o director de la invasión. El mismo incremento de la pena se aplicará cuando la invasión se produzca sobre terrenos ubicados en zona rural.

**Parágrafo:** Las penas señaladas en los incisos precedentes se rebajaran hasta en las dos terceras partes, cuando antes de pronunciarse la sentencia de primera instancia se cesen los actos de invasión y se produzca el desalojo total de los terrenos y/o edificaciones que hubieren sido invadidas.

**ARTICULO 142. Urbanizador Ilegal.** El que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción, sin el lleno de los requisitos de la Ley, incurrirá por este solo hecho en prisión de tres a siete (3 – 7) años y multa de doscientos a cuatrocientos (200 – 400) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La pena señalada anteriormente se aumentará hasta en la mitad cuando la parcelación, urbanización o construcción de viviendas se efectúe en terrenos o zonas de preservación ambiental y ecológicas, de reserva para la construcción de obras públicas, en zona de contaminación ambiental, de alto riesgo o en zonas rurales.

**Parágrafo:** El servidor público o trabajador oficial que dentro del territorio de su jurisdicción y en razón de su competencia, con su acción u omisión diere lugar a la ejecución de los hechos señalados en este artículo incurrirá en interdicción de derechos y funciones públicas de tres a cinco (3 – 5) años, sin perjuicio de las demás sanciones penales a que hubiere lugar por el desarrollo de su conducta.

#### **ARTÍCULO 143. Obligaciones Del Urbanizador y/o Constructor.**

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

Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Oficina de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

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

El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPONOR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este Acuerdo. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

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

Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;

Aceptación de las normas de CORPONOR para el uso y vertimientos de agua y demás requisitos de ley;

Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 144. Del desarrollo de subzonas.** Para el desarrollo de subzonas localizadas sobre sectores afectados a plan parcial, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

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

- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes.
- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.
- Haber contado en primera instancia con la aprobación del Plan Parcial respectivo.
- Contar con la adecuación previa de las áreas de cesión Tipo I.

## TITULO II. LICENCIAS PARA INSTALACIÓN DE MOBILIARIO URBANO

**ARTÍCULO 145. Definición.** Es la autorización que se expide, la autoridad competente, a una persona natural o jurídica para instalar en el espacio público elementos de mobiliario urbano, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1504 de 1998.

### **ARTÍCULO 146. Documentos Requeridos para tramitar licencias de mobiliario.**

a. elementos permanentes.

Solicitud escrita firmada por el interesado en la cual deberá especificar:

Si es un aviso adosado: El sitio de la edificación donde se va a fijar, el texto del mismo y sus dimensiones. Tipo de material y luminosidad.

Si es una valla: El tipo de estructura donde se va a fijar, el texto de la misma, sus dimensiones y el tipo de material

Si es un pasacalle o pendón: El texto del mismo, sus dimensiones, el tipo de material y los días que durará instalado.

Si es un aviso mural: El sitio de la edificación donde se va a pintar, el texto del mismo y sus dimensiones.

Si es un parasol: El sitio de la edificación donde se va a instalar y las dimensiones del mismo.

Si es una cabina telefónica, buzón, cartelera, paradero, monumentos, esculturas, aparatos de recreación, juegos infantiles, caseta, kiosco, caja estacionaria, canasta recolectora de basura, relojes u otros elementos similares: El sitio donde se va a instalar y un plano especificando la forma, dimensiones, color y material.

### **Impuesto De Instalación De Mobiliario Urbano permanente:**

El valor del impuesto será del 10% ( diez por ciento ) del valor de los elementos que se vayan a instalar, pero en ningún caso menor del 10% ( diez por ciento ) del salario mínimo mensual vigente, sin perjuicio de los derechos que por otros conceptos cobren la Secretaría de Hacienda Municipal.

### **Impuesto Para Vallas .**

Los permisos o licencias para la instalación de las vallas publicitarias tendrán un valor del treinta por ciento (30%) del salario mínimo mensual legal vigente por cada valla, cuando esta no exceda de 15 mts<sup>2</sup> , y el ciento por ciento (100%) del salario mínimo mensual legal vigente cuando sea mayor de 15 mts<sup>2</sup> y que no exceda de 48 mts<sup>2</sup> , sin perjuicio de los derechos que por otros conceptos cobren la Secretaria de Hacienda Municipal.

La anterior licencia tendrá vigencia de un año , pero la autoridad competente se reserva el derecho de revocar la licencia , de manera unilateral , cuando lo estime conveniente. Cuando se trate de cambio de mensaje publicitario los interesados pagarán una suma del cincuenta por ciento (50%) del salario mínimo mensual legal vigente respectivamente.

La solicitud de licencia para instalación de vallas , debe ir acompañadas de los siguientes documentos:

Autorización por escrito del propietario del inmueble , en donde se vaya a instalar la valla.

Plano de detalle de ubicación de la valla.

Area de la valla

Texto que llevará la valla

**ARTÍCULO 147. Instalación De Mobiliario Urbano y de vallas Sin Licencia.** Las personas naturales o jurídicas que instalen un o varios elementos del mobiliario urbano , o vallas , sin licencia, o cuando esta pierda la vigencia , o en contravención a lo preceptuado en ella, se sancionará con el retiro del o los elementos y pagara una multa de un (1) salario mínimo mensual legal vigente mas el costo del retiro , transporte y almacenaje del o los elementos.

## **TITULO III. DE LOS CONCEPTOS DE USOS DEL SUELO**

**ARTÍCULO 148. Requisitos Especiales Para Funcionamiento De Establecimientos.** A partir de la vigencia del presente Acuerdo los establecimientos de actividad comercial, industrial, o de otra naturaleza deberán cumplir los siguientes requisitos con el único propósito de garantizar la seguridad y salubridad pública.

- Cumplir con todas las normas referentes al uso del suelo, intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación expedidas por la entidad competente del Municipio.
- Cumplir con las condiciones sanitarias y ambientales según el caso descrita por la Ley
- Cumplir con las normas vigentes en materia de seguridad.
- Cancelar los derechos de autor previstos en la Ley, si en el establecimiento se ejecutarán obras musicales obras musicales causantes de dichos pagos.
- Obtener y mantener vigente la matrícula mercantil, tratándose de establecimientos de comercio.
- Cancelar los impuestos de carácter Municipal.

**ARTÍCULO 149. De los usos no conformes.** Los establecimientos cuyos usos no estén de acuerdo con los permitidos para las diversas áreas por el presente ordenamiento no podrán continuar funcionando indefinidamente y estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

Toda actividad industrial o comercial registrada en la oficina competente que cuente con los requisitos especiales de funcionamiento vigente en el momento de la sanción del presente ordenamiento, pero que funcione en una zona en la cual su uso no está permitido por el presente ordenamiento, tendrá dos (2) años de plazo para gestionar su traslado a una zona apropiada en la cual esté contemplado su uso como permitido. Vencido este plazo se sellará el establecimiento infractor y se le impondrán las sanciones previstas en el presente código.

Cuando una actividad, con un uso no conforme cese, el uso futuro de la edificación se regirá por lo establecido en el presente ordenamiento para la respectiva zona.

Cuando una edificación utilizada para un uso no conforme sea destruida por fuego, temblor u hecho similar y sea afectada en forma tal que impida su funcionamiento normal en más de un cincuenta por ciento (50%), no podrá ser reparada para el mismo uso.

**ARTÍCULO 150. De los establecimientos instalados sin el lleno de requisitos.** Toda actividad industrial o comercial, no registrada en la Oficina Competente, carente de los requisitos especiales pero cuyo uso esté permitido por el presente ordenamiento para la zona en que este localizada podrá continuar desarrollándose, solamente, si dentro de los quince (15) días siguientes a la apertura del establecimiento su propietario o administrador comunica tal hecho a la oficina de Planeación Municipal, y tramita los respectivos requisitos.

**ARTÍCULO 151. De los usos permitidos.** Toda actividad industrial o comercial, no registrada en la oficina competente, carente de los requisitos especiales y cuyo uso no esté contemplado como permitido en el presente ordenamiento para la zona en que este localizado tendrá un (1) año. Vencido este plazo se sellará el establecimiento infractor y se le impondrá las sanciones previstas en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 152. Concepto de uso del suelo.** Para conceder concepto de uso, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva inspección al lugar, para verificar la solicitud, revisando las normas aplicables en la zona donde se localiza el predio. Cuando la construcción sea nueva, el interesado deberá presentar la respectiva licencia de construcción que autorice las obras adelantadas.

**PARÁGRAFO.** Para emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, la Oficina de Planeación emitirá concepto de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 153. Requisito De La Compatibilidad Entre Usos.** En caso de que lo anterior no se cumpla, la oficina de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**Artículo 154. Reconocimiento y regularización de situaciones existentes.** Para regularizar situaciones existentes que no cuentan con las licencias pertinentes que estén localizados en sectores normativos que lo permitan, o aquellos localizados en otras zonas que La secretaria de Planeación Municipal considere adecuados al modelo de ordenamiento, se procederá de la siguiente manera:

1. La Secretaria de Planeación reconocerá la existencia del inmueble objeto de regularización mediante la incorporación a los planos oficiales.

2. Con base en un análisis de la situación existente del área en que se encuentra el inmueble, se delimitará la zona objeto de regularización, con el fin de que otros inmuebles en la misma situación puedan ser incorporados al proceso.

3. El área delimitada será objeto de un plan parcial en el cual se definirán:

- a). Las condiciones en las cuales se puede regularizar el uso: cesiones Tipo A (parques y equipamientos), redes viales y demás afectaciones sobre el predio.
- b). Las normas urbanísticas para el desarrollo futuro de los predios
- c). Las actuaciones en el espacio público y los sistemas generales necesarios para el proceso de regularización y la forma como se repartirán los costos de ejecución de estas obras.

**Parágrafo.** Los inmuebles dedicados a actividades comerciales o de servicios existentes según la definición de usos adoptada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, que no tienen licencia y se encuentren sobre vías del Plan Vial y que La Secretaria de Planeación municipal de Villa del Rosario haya reconocido como susceptibles de regularización, podrán realizar este proceso únicamente si se comprende un costado de manzana completo en el cual el Sistema de Espacio Público haya definido el diseño de los andenes, se solucione el estacionamiento de vehículos en otros lugares y los particulares se comprometen a cubrir los costos de las obra diseñadas.

## **TITULO IV. INSTANCIAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL Y DISPOSICIONES GENERALES**

### **CAPITULO I. DE LAS INSTANCIAS**

**ARTICULO 155. De las instancias de gestión.** Son instancias de gestión del Plan Básico:

- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan Básico.
- El Consejo de Gobierno conformado por la secretaria del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- La oficina o secretaria de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Plan Básico.
- La Junta Municipal de Planeación
- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

**Artículo 156. Instancias De Participación.** Son instancias de participación:

- El Consejo Territorial Municipal de Planeación , que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio.

**PARÁGRAFO 1.** Autorícese a la Administración Municipal para que cree el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan Basico de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal , un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Territorial Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.

**PARÁGRAFO 2.** Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y

Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

## **CAPITULO II. DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 157. INSTRUMENTOS DE GESTION.** Son los instrumentos de carácter técnico y jurídico que se refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo , de gestion asociada de proyectos y de financiación que puede utilizar el municipio para el desarrollo territorial , ellos son:

1. Reparto de cargas y beneficios. Son mecanismos que garantizan este propósito del principio de igualdad de los ciudadanos, como el reparto equitativo de las cargas y beneficios, como:

- Las unidades de actuación urbanística.
- Aprovechamientos urbanísticos
- Compensaciones.
- Transferencias de derechos.

2. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial. Permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana , estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia , como :

- Reajuste de suelos.
- Integración inmobiliaria.
- Cooperación entre participantes.

3. Instrumentos de intervención jurídica. Son los instrumentos requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas , o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la acción social de la propiedad , como:

- Enajenación voluntaria.
- Enajenación forzosa.
- Expropiación judicial.
- Expropiación por vía administrativa.

4. Instrumentos de intervención financiera. Son todos los medios que le permitan al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas que son de su competencia o los programas , proyectos u obras de urbanismo o de edificación respectivas , como:

- La participación en plusvalía.
- La contribución de valorización.
- Los bonos y pagares de reforma urbana.
- Financiación privada.
- La emisión de Titulos Representativos de derechos de construcción.
- Los derechos de edificabilidad.
- Los pagares de reforma urbana.
- Los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.
- los demás que consagre la ley.

**ARTÍCULO 158. INCENTIVOS.** Facúltase al Alcalde Municipal para que en el término de tres (3) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, cree incentivos y excepciones encaminados a promover el desarrollo de programas de renovación urbana y redesarrollo.

## **CAPITULO III. DOCUMENTOS DEL PLAN**

**ARTÍCULO 159. DOCUMENTOS.** El Plan Basico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villa del Rosario comprende los siguientes documentos:



El documento técnico de soporte, documento resumen, los planos generales que corresponden a los documentos gráficos del Plan forman parte integrante del presente Acuerdo, en el cual se sustentan y se desarrollan las disposiciones que constituyen el Plan mencionado y forma parte consustancial del mismo, con carácter obligatorio.

El documento resumen del Plan, que se publicará por separado por el gobierno municipal, para divulgación del mismo en la población del municipio y forma parte integrante del Plan.

**ARTÍCULO 160. CUSTODIA.** Los documentos y planos a que se refieren los Artículos precedentes serán publicados en el Registro Municipal y los originales de dichos planos permanecerán en custodia en el Departamento de Planeación Municipal de Villa del Rosario, donde podrán ser consultados.

**ARTÍCULO 161. PLUSVALIA URBANA.** La Administración municipal con apoyo en las instituciones legalmente reconocidas Públicas y/o Privadas, mediante norma complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, procederá a definir las áreas objeto del cobro de plusvalía por clasificación del suelo, por cambio de uso del suelo, por mayor aprovechamiento del suelo, como resultado de las prescripciones del Plan, así como el procedimiento para el recaudo de la plusvalía y la destinación del gravamen, de conformidad con las disposiciones legales en la materia.

**ARTÍCULO 162. CONTRATACION.** En concordancia con lo establecido en el artículo 355 de la Constitución Política y en armonía con la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, la Administración municipal podrá celebrar contratos con entidades privadas y entidades sin ánimo de lucro para el cumplimiento de los fines, programas y proyectos previstos en el Plan Basico de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se encuentren incorporados en los presupuestos anuales respectivos, previa inscripción en el Banco de programas y proyectos del municipio.

**ARTÍCULO 163. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN PARA PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO.** Para la ejecución del Plan Basico de Ordenamiento Territorial, las entidades públicas del orden nacional, departamental y municipal podrán ejecutar proyectos de inversión, en forma individual o asociada, con terceros de naturaleza pública o privada, tanto nacionales como extranjeros, siguiendo las normas y procedimientos que para el efecto hayan establecido las disposiciones legales en la materia.

**ARTÍCULO 164. DESARROLLO FRONTERIZO.** Para la ejecución del Plan Basico de Ordenamiento Territorial, las autoridades municipales de Villa del Rosario aprovecharán los planes y programas que formulan el Departamento Nacional de Planeación y la Consejería de Fronteras, el Fondo Económico para la Modernización de las Zonas de Frontera, el Programa de desarrollo integral fronterizo Colombo-Venezolano, elaborado bajo el auspicio del BIRF y la CAF, en concordancia con la ley 191 de 1995.

**ARTÍCULO 165. CONSEJO CONSULTIVO MUNICIPAL.** El alcalde municipal conformará y reglamentará el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, integrado por funcionarios idóneos de la Administración, por representantes idóneos de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano, con el fin de hacer el seguimiento del Plan y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso, en desarrollo del artículo 29 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 166. REVISIONES.** El Plan podrá ser sometido a revisiones y ajustes por cambios significativos en las previsiones del mismo, siguiendo el mismo procedimiento para su aprobación, de conformidad con el numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997.

## PARTE VIII. PLAN DE INVERSIONES

**ARTÍCULO 167. PROGRAMA DE EJECUCION.** los contemplados en el Plan de Inversiones que hace parte del presupuesto general del Municipio para el año 2001-2003. Estos proyectos, se consideran como el programa de ejecución de la administración municipal.

EL programa de ejecución del Plan Basico de Ordenamiento territorial, a partir del año 2001 se encuentra relacionado por planes , programas y proyectos en documento técnico soporte de formulacion que hace parte integral del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 168. COORDINACION PRESUPUESTAL.** El Plan de Inversiones del Plan de Ordenamiento Territorial se coordinará con el Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Económico y Social aprobado por el Concejo Municipal para la vigencia 2001-2003 para cuyo efecto facúltase al Alcalde Municipal para que realice los ajustes presupuestales que sean necesarios.

**ARTÍCULO 169.VIGENCIAS FUTURAS.** En los presupuestos anuales municipales se incluirán las partidas que sean necesarias para ejecutar los programas y proyectos previstos en los períodos de mediano y largo plazos del Plan Basico de Ordenamiento Territorial, con el fin de garantizar la continuidad y culminación de las acciones de dicho Plan.

**ARTÍCULO 170. VIGENCIA DEL PLAN.** La vigencia de las prescripciones del Plan, será la que se establece a continuación y regirá a partir de la fecha de publicación de éste Acuerdo en el Registro Municipal: El contenido estructural del plan tendra una vigencia de largo plazo , el contenido urbano de mediano plazo , se entendera como el correspondiente a dos (2) periodos constitucionales y los contenidos urbanos de corto plazo y programas de ejecución regiran como minimo durante un periodo constitucional .

Corto plazo	un (1) periodo constitucional del alcalde
Mediano plazo	dos (2) Períodos constitucionales del alcalde
Largo plazo	tres (3) Período constitucionales del alcalde.

**ARTÍCULO 171. TRANSICIÓN Y NORMAS.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la ley 388 de 1997 , una vez adoptado el Plan Basico de Ordenamiento , dentro del termino previsto en el decreto 150 de 1999 , ningun agente publico o privado podra realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos del presente plan de Ordenamiento Territorial .

**ARTÍCULO 172. VIGENCIA.** El presente Acuerdo rige desde la fecha de su sancion y publicación y deroga, modifica o suspende las disposiciones que le sean contrarias , en especial el acuerdo No 046 del /96 , Código de Urbanismo.

**COMUNÍQUESE , PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en EL Salón de Sesiones , del Honorable Concejo Municipal de Villa del Rosario, a los 19 ( diez y nueve ) dias del mes de diciembre del año 2000.

**AURELIO ANIBAL AMARILES ALVAREZ**  
Presidente Concejo Municipal

**RAFAEL YANET LINDARTE**  
primer vicepresidente

**PABLO PATIÑO RINCON**  
segundo vicepresidente