

MUNICIPIO DE VILLANUEVA

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(ACUERDO N° 020 de Septiembre 7- 2002)

**ACUERDO N° 020
(De Septiembre 7 del 2002)**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El proceso de modernización del Estado, del cual hacen parte la descentralización y autonomía territorial y la planeación territorial integral, herramientas con las cuales el municipio asumirá el reto de orientar su futuro desarrollo.

El municipio no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integración de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Esquema de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388¹¹ de 1996 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

Que la Ley 388 de 1997, establece que es de obligatorio cumplimiento para los municipios la elaboración, formulación e implementación de Esquema de Ordenamiento Territorial para municipios cuya población sea inferior a 30.000 habitantes

El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal EOTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garanticen el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

El Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, EOTM, instrumento o herramienta de gestión administrativa, se fundamenta en las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, departamental, regional y nacional. Los objetivos del Ordenamiento Territorial, representan el modelo territorial deseado para el futuro desarrollo municipal, en tal sentido se ocupará de la zonificación y reglamentación de usos de suelo para las áreas urbanas y rurales, establecerá las normas urbanísticas, y propondrá las bases de los planes específicos complementarios, como el plan vial, el plan de gestión ambiental, el código de urbanismo, los planes de servicios públicos y demás disposiciones y facultades especiales necesarias para que la administración municipal fortalezca su capacidad de gestión para ejecutar el E.O.T.M.

El proyecto de acuerdo presenta una estructura normativa que en forma secuencial permite acceder fácilmente a su contenido, en la primera parte o componente general, en primer lugar se ocupa de las grandes directrices que establecen la visión objetivo o escenario deseado del

¹Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, sancionada el 18 de julio de 1997

Esquema de Ordenamiento Territorial
Municipio de Villanueva - La Guajira

desarrollo integral del territorio municipal, también se ocupa de los objetivos o metas y las estrategias o medios para alcanzarlos; en segundo lugar trata lo relacionado con el contenido estructural, es decir las relaciones al exterior e interior del municipio, su jurisdicción y su división territorial; igualmente se ocupa a la clasificación y zonificación del territorio; de las áreas con régimen territorial especial y las de amenazas naturales. Así mismo identifica las actividades y usos del suelo y los sistemas municipales de infraestructura física y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios).

La segunda parte se refiere al componente urbano en lo relacionado con las políticas, objetivos y estrategias de ocupación y expansión urbana; la clasificación y ocupación del suelo urbano y de expansión urbana y otras zonas relacionadas; los planes urbanos de infraestructura vial y de servicios; los programas de vivienda de interés social y las normas urbanísticas y arquitectónicas. La tercera parte se refiere al componente rural, igualmente a las políticas de ocupación y fomento del sector agrario; de la clasificación y zonificación del suelo rural; de los planes rurales de infraestructura y equipamientos colectivos (vial, de servicios públicos sociales y domiciliarios) y las normas de parcelación.

La parte cuarta establece los procedimientos y sanciones que orientan y regulan la función pública en cuanto al proceso de ocupación y transformación del territorio. En la parte quinta se determinan algunas disposiciones generales que facultan de manera especial a las autoridades competentes para adelantar la ejecución del **Esquema de Ordenamiento Territorial**.

Pongo a consideración del Honorable Concejo Municipal de Villanueva el presente proyecto de Acuerdo.

JUAN FELIX DAZA CARDENA
Alcalde Municipal

ACUERDO N° 020
(De Septiembre 7 del 2002)

“Con Gestión **FE** Y Esperanza Villanueva Avanza”

POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VILLANUEVA,
En uso de sus facultades Constitucionales y en especial
Las conferidas por los artículos 311 y 313 de la Constitución
Nacional y la Ley 388 de 1997

ACUERDA:

ARTICULO 1: Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Villanueva, consignado en las siguientes partes títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan más adelante.

PARTE I

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socio-económicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: El Esquema de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano y rural, la adecuada localización de los asentamientos humanos, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 4: El proceso de formulación y gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial, se

adelantará bajo los principios de:
Coordinación administrativa e interinstitucional
Participación social
Equidad
Sostenibilidad
Competitividad
Equilibrio del desarrollo territorial
Función social y ecológica de la propiedad,
Prevalencia del interés público sobre el interés particular
Distribución equitativa de las cargas y beneficios

POLÍTICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 5: El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- a- Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997.
- b. Preservación el patrimonio ecológico y cultural del municipio, representado por los recursos naturales, el ambiente y la identidad cultural.
- c. Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, en su contexto regional.

OBJETIVOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 6: Son objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial:

- a. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación
- b. Establecer las relaciones funcionales urbano - rurales y urbano - regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.
- c. Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones.
- d- Organizar un sistema vial jerarquizado acorde con la ubicación regional del Municipio, y promoviendo la prelación del peatón con respecto al vehículo automotor.
- e. Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto para los próximos 9 años, construyendo el espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendido dentro del perímetro de servicios.
- f- Garantizar la calidad y el disfrute de un ambiente sano y de las áreas de uso público.

g- Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.

h. Velar por la calidad del espacio público definiendo su función complementando los espacios existentes y buscando un diseño armónico y amable para sus usuarios.

ESTRATEGIAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 7: Para lograr la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes y las demás estrategias que sean necesarias.

a. Adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano

b. Continuidad del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal

c. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.

d. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socio-económicas de acuerdo con la aptitud del territorio.

e. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional intensificación del uso.

g. Otorgar facultades especiales a la administración municipal para ejecutar el Esquema.

h. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema.

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 8: El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 9: El Plan de Desarrollo Municipal y el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

INSTRUMENTOS TÉCNICOS

ARTICULO 10: La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

METODOLOGÍA

ARTICULO 11: El proceso de formulación y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL

ARTICULO 12: Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de Ejecución.

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.

ARTICULO 14: Para contribuir la realización a cabalidad del Esquema de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

VIGENCIA

ARTICULO 15: El Esquema de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. (corto, mediano y largo plazo)

ACCIONES PRIORITARIAS

ARTICULO 16: Como acciones prioritarias para la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:

- a- La divulgación amplia y efectiva del Esquema.
- b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.

CONTENIDO ESTRUCTURAL

EL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 17: El municipio de Villanueva, se encuentra al Sur del Departamento de La Guajira y

hace parte de la Asociación de Municipios del Sur de La Guajira

JURISDICCIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 18: El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en **el mapa jurisdicción y límites municipales**.

ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 19: El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas y regiones de: San Jerónimo, Los Guamachitos, El Eneal, Los Zanjones, Las Flores, Juncalito, La Sarahita, El Tunal, Los Quemaos Plana, El Horno, Nolasco, El Llano, Los Quemaos Ondulado, El Morro, Potrero Grande, Los Estados, La Culebrera, Orozul, El Templao. Que se presenta en **el mapa de división veredal**.

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

ARTICULO 20: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Villanueva el suelo se clasifica como **suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo suburbano y suelo rural** y se delimitan como aparece en **el mapa de clasificación general del territorio**.

SUELO URBANO

ARTICULO 21: Comprende las áreas cuya aptitud y destinación por el EOTM. le corresponden al uso urbano, y además cuentan con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios. **Mapa sector urbano.**

SUELO DE EXPANSIÓN URBANO

ARTICULO 22: Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados en el artículo anterior del presente acuerdo. Mapa de zonificación Urbana.

SUELO SUBURBANO

ARTICULO 23: Es el suelo comprendido entre el suelo de expansión urbana y el suelo rural y está limitado por el perímetro sub urbano.

Corresponden a esta categoría los caseríos de Las Flores, Juncalito y los Zanjones.

Se impedirá el desarrollo de actividades y usos urbano en éstas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberá contar con toda la infraestructura requerida para este tipo de suelo.

SUELO RURAL

ARTICULO 24: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona sub urbana y los límites municipales. **mapa de clasificación general del territorio.**

AREAS CON RÉGIMEN TERRITORIAL ESPECIAL

ARTICULO 25: Para efectos de la zonificación y reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones constitucionales y legales vigentes, que regulen los regimenes territoriales especiales, particularmente en lo étnico, histórico, cultural y ambiental.

ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTICULO 26: Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitaran y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declárense como Zonas de Amenaza Natural, aquellas que representen **alto riesgo** de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas. Estas se delimitan en el mapa de amenazas naturales. Entre estas se tienen las zonas con amenaza de deslizamientos y movimientos en masa, las llanuras de desborde de los ríos y demás planos inundables, y las partes montañosas con alto grado de susceptibilidad a los incendios forestales, como también las zonas de amenazas por erosión.

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 27: Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descrita en Acuerdo, los usos del suelo se clasifican como **principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.**

ARTICULO 28: USO PRINCIPAL Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.

ARTICULO 29: USO COMPLEMENTARIO Comprende las actividades y complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

ARTICULO 30: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados

por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

ARTICULO 31: USO PROHIBIDO Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

ARTICULO 32: PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 33: CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 34: REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 35: REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradasen.

ARTICULO 36: AGRICULTURA CON TECNOLOGÍA APROPIADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y demás recursos.

ARTICULO 37: AGRICULTURA SEMI MECANIZADA Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite.(buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo)

ARTICULO 38: PASTOREO SEMI EXTENSIVO: Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área.(menos de 1 unidad de gran ganado² por Ha)

ARTICULO 39: PASTOREO INTENSIVO: Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. 10 unidades de gran ganado por Ha)

ARTICULO 40: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala.

Nivel I local básico: actividades en pequeña escala que permiten atender las necesidades básicas e inmediatas a la población del lugar, especialmente de barrios y veredas. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera

²Unidad de gran ganado (UGG) equivale a un animal de 350Kg de peso

necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

Nivel II local principal: actividades en pequeña y mediana escala que permiten atender las necesidades básicas y primarias de la población municipal, con cobertura de la cabecera municipal y su área de influencia.

Corresponde a los establecimientos comerciales y de servicios con mediana intensidad y bajo impacto negativo, pueden funcionar en sectores residenciales siempre y cuando eliminen los impactos negativos y laboren en horarios diurnos. Tales como supermercados, talleres eléctricos y similares (no incluyen talleres de mecánica automotriz); peluquerías, salones de belleza, y similares.

Nivel III subregional: actividades en mediana y gran escala que permiten atender necesidades de la población del municipio y sus alrededores o área de influencia metropolitana y subregional.

Corresponde a establecimientos, cuyos impactos son bajos y medianos, su localización requiere aislamiento de otros usos y controles de impactos para su funcionamiento, se permiten en áreas residenciales siempre y cuando garanticen el cumplimiento de las normas ambientales y de control urbanístico y no afecten o perturben a la población residente. Tales como centros comerciales, centrales de abastecimiento, mataderos, cementerios, rellenos sanitarios, plantas de tratamiento.

ARTICULO 41: INDUSTRIAL Comprende las actividades de manufactura y transformación de materias primas, que para el caso debe ser industria liviana y mediana de bajo impacto. Las demás actividades industriales compatibles pero condicionadas, posibles de establecer en zonas diferentes a la zona industrial de acuerdo a su impacto urbanístico y ambiental, y al grado de compatibilidad, se indican para cada sector.

ARTICULO 42: SERVICIOS: Actividades correspondientes a la prestación de servicios en general (sociales, domiciliarios, complementarios, profesionales y demás actividades institucionales o infraestructura).

ARTICULO 43: RECREACIÓN Comprende las actividades de esparcimiento y recreación pasiva y activa abiertos al público. Actualmente existe el parque,

ARTICULO 44: TURISMO: Conjunto de actividades recreativas, de esparcimiento y descanso, que requieren de infraestructura adecuada.

ARTICULO 45: RESIDENCIAL CAMPESTRE: Comprende las diferentes formas de vivienda rural y corresponde a las construcciones y espacios definidos para ser habitados por personas o familias y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

- 1. Individual:** construcción para habitación familiar en lote individual o en agrupación de viviendas
- 2. Agrupación:** construcción para habitación multifamiliar en lote individual o en agrupación.

ARTICULO 46: RESIDENCIAL URBANO: Comprende las diferentes formas de vivienda urbana y corresponde a las construcciones y espacios definidos para habitación familiar y los servicios públicos y sociales requeridos para su desarrollo.

En los Sectores Residenciales o de Vivienda se definen dos tipos de vivienda según la intensidad de uso:

1. Unifamiliar y Bifamiliar: construcción para habitación de una o dos familias en lote individual o en agrupación de viviendas

2. Multifamiliar: construcción para habitación de tres o más familias en lote individual o en agrupación.

PARTE II

COMPONENTE RURAL

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO

ARTICULO: 47 Las actividades de carácter rural que representan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá riguroso control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas protección y conservación.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

SUELO RURAL

ARTICULO 48: Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, se presentan en **el mapa de zonificación general para reglamentación de usos del suelo**.

ZONA AGRICOLA SEMI MECANIZADA

ARTICULO 49: Es la zona identificada como región San Jerónimo, Los Guamachitos, El Eneal, Los Zanjones, Las Flores, Juncalito, La Sarahita, El Tunal, Los Quemaos plana, El Horno y Nolasco

- Se implementarán sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de quemas, labranza mínima, barreras vivas, rotación de cultivos, ciclo de descanso para la tierra.
- Se permite la ganadería tipo estipulado con pastos mejorados y cargas adecuadas

ZONA AGRICOLA NO MECANIZADA CON TECNOLOGIA APROPIADA

ARTICULO 50: Corresponde a las zonas identificadas como región El Llano, Los Quemaos

ondulado, El Morro, Potrero Grande, Los Estados, La Culebrera, Orozul y El Templo hasta la cota de los 1.800 m.s.n.m

- Se implementarán en estas zonas sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de quemas, labranza mínima, barreras vivas, rotación de cultivos, ciclo de descanso para la tierra.
- En la región El Llano, Los Quemaos ondulado, El Morro, Potrero Grande, se permitirán actividades silvo pastoriles y agro forestales.
- En la zona comprendida entre los 1.000 y 1.800 m.s.n.m. se permitirán actividades agroforestales y especies de ganado menor (Los Estados, La Culebrera, Orozul y El Templo)

ZONA PECUARIA INTENSIVA

ARTICULO 51: Corresponde a la región San Jerónimo, Los Guamachitos, El Eneal, Los Zanjones, Las Flores, Juncalito, La Sarahita y El Tunal

- En esta zona se debe tener una carga adecuada para no deteriorar el suelo
- Se implementarán sistemas silvo pastoriles, barreras vivas, rotación de potreros

ZONA PECUARIA SEMI EXTENSIVA

ARTICULO 52: Corresponde esta zona a la región conocida como Los Quemaos Plana, El Horno y Nolasco

- Se permitirán cargas adecuados para no deteriorar el suelo
- Se implementaran sistemas silvo pastoriles
- Se implementara la rotación de potreros, barreras vivas, generación de bancos de proteínas, cultivos densos.

ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SOSTENIBLE

ARTICULO 53: Corresponde esta zona a la región de región San Jerónimo, Los Guamachitos, El Eneal, Los Zanjones, Las Flores, Juncalito, La Sarahita, El Tunal, Los Quemaos plana, El Horno, Nolasco, El Llano, Los Quemaos ondulado, El Morro y "Potrero Grande"

- Se permiten cultivos limpios, semi limpios, densos y arreglos agro forestales
- Se implementarán prácticas de agricultura orgánica, aplicación de abonos verdes

AREA DE MANEJO ESPECIAL

ARTICULO 54: Parque Regional Cerro Pintao: Fue declarado mediante Ordenanza No. 066 de 1994 como Unidad Biogeográfica y está determinada entre la cota 1.800 a 3.200 m.s.n.m, limitando con el Parque Nacional de Perijá de la República de Venezuela. En el municipio este ocupa una pequeña franja que sirve de limites con la República de Venezuela y esta comprendido

entre los 1.800 y 2.200 m.s.n.m.

En esta zona se permitirán los siguientes usos y se tomarán las siguientes medidas:

- Conservación, preservación, recuperación y control
- Investigación, educación
- Recreación pasiva
- Reubicación de colonos

Se prohíben los siguientes usos:

- Actividades agropecuarias, industriales y mineras
- Actividades de quema, tala y caza

ZONAS DE PROTECCIÓN HÍDRICA

ARTICULO 55: Son las zonas de nacimientos de agua y se presentan en el municipio El Manantial Guazara, Manantial El Pantano, Manantial Palmarito, y el nacimiento de los arroyos que conforman las microcuencas de los ríos Villanueva, Los Quemaos y Quiebrapalos.

Se mantendrán los usos de bosque protector en una extensión de 100 mts a la redonda, medidos a partir de su periferia.

ZONAS DE CONSERVACIÓN HÍDRICA

ARTICULO 56: Pertenecen a esta zona las cuencas hidrográficas abastecedoras de centros poblados urbanos y rurales, en donde se permitirán usos de bosque protector en un corredor de vegetación natural de 30 mts de ancho paralelo a las líneas de mareas máxima a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no.

ZONAS DE RECUPERACIÓN HÍDRICA

ARTICULO 57: Son las zonas con déficit hídrico actual y/o proyectado y las zonas de alta contaminación hídrica. **Ver mapa suelo rural de protección.**

ZONAS DE POTENCIAL HÍDRICO PARA ALTERNATIVAS DE DESARROLLO SOCIO ECONÓMICO

ARTICULO 58: Son las zonas con oferta hídrica especial que pueden ser aprovechadas bajos criterios de sostenibilidad.

Pertenecen a esta zona las áreas de potencial hídrico subterráneo, las áreas con alto potencial hídrico energético, ecoturismo y de abastos de zonas productivas. **Ver mapa suelo rural de protección**

AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

ARTICULO 59: Corresponde a las áreas que por presentar amenazas y riesgos para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Se presentan en el área rural las siguientes zonas identificadas en el mapa de amenazas naturales

- a). Zona de amenazas por deslizamientos
- b). Zonas de amenazas por Inundaciones
- c). Zona de amenazas por incendios forestales
- d). Zona de amenazas por erosión

En estas zonas se tomarán acciones de protección, recuperación y control y se restringirán las actividades de tipo agrícola, pecuaria, industrial, minera, de construcción etc.

PARTE III

COMPONENTE URBANO

POLÍTICAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

CRECIMIENTO URBANO

ARTICULO 60: El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio de estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

ESTRATEGIAS DE OCUPACIÓN Y EXPANSIÓN URBANA

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTICULO 61: ZONA URBANA Comprende el área delimitada por el perímetro urbano y se comprende las subzonas de protección y en desarrollo urbano que se distinguen en el mapa de zonificación Urbana.

ARTICULO 62: Adóptase el perímetro Sanitario con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano

para el Municipio de Villanueva, es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.

ARTICULO 63: El sector Urbano está conformado por los siguientes sectores, que se presentan en el plano de zonificación urbana

ZONA EN DESARROLLO URBANO

Corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo. En estas se encuentran las áreas del espacio público y las áreas del espacio privado

EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 64: Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público del plan vial, las zonas del sistema de infraestructura de redes maestras de los servicios públicos, las zonas del sistema de áreas verdes y recreativas, las zonas del sistema de servicios sociales e institucionales, las zonas u obras de interés público, elementos históricos, culturales y religiosos cuyas construcciones serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes.

ARTICULO 65: El destino de los bienes de uso público en el espacio público áreas urbanas, suburbanas y rurales no podrá ser variado sino por El Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características.

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

ARTICULO 66: El Municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales.

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

Si la compensación es en dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Esquema de Ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan.

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

ZONA URBANA DE PROTECCIÓN

ARTICULO 67: Es aquel destinado a mantener y recuperar los recursos naturales y valores de los ecosistemas como también las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos.

Se presentan en el área urbana las siguientes zonas:

- a) **Zona de Amenazas por Inundaciones**, localizadas en el mapa de amenazas y riesgos
- b) **Zona de amenazas por vendavales**, localizadas en el mapa de amenazas y riesgos
- c) **Zona de amenazas de incendios por el sistema de gas natural**, localizada en el mapa de amenazas y riesgos
- a) **Zona de amenaza de erosión subterránea por fuga de agua en los sistemas de acueducto y alcantarillado**, ubicadas en el mapa de amenazas y riesgos

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SISTEMA VIAL MUNICIPAL

ARTICULO 68: El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural.

OBJETIVOS Y POLÍTICAS

ARTICULO 69: El Plan Vial busca la importancia de una malla vial básica que sirve como elemento orientador al desarrollo urbano de Villanueva, en forma más específica. El Plan Vial debe cumplir los siguientes objetivos:

- Satisfacer eficientemente los requerimientos de movilidad de personas y bienes mediante la utilización adecuada de la infraestructura vial existente.
- El Plan Vial propuesto debe ser lo suficientemente flexible como para permitir su adaptación a los cambios de la ciudad en el futuro.
- Debe buscar el mejoramiento ambiental del área urbana de Villanueva.
- Debe servir como mecanismo de control de desarrollo urbano de la ciudad.

Las políticas mediante las cuales el Plan Vial se propone alcanzar dichos objetivos son las siguientes:

- Hacer uso de los mecanismos de distribución y cobro de valorización para la ejecución de obras de utilidad pública

- Dar prioridad a aquellos programas viales que permitan una mejor integración de las diferentes zonas de la ciudad
- Dar prioridad a la construcción de aquellas obras que refuercen los patronos de desarrollo urbano propuesta
- Dar prioridad a la ejecución de proyectos viales en las zonas mas densamente pobladas
- Dar prioridad a los programas viales que permitan un mejor servicio de transporte público
- Estimular los programas de desarrollo vial

SISTEMA VIAL GENERAL

ARTICULO 70: Es el conjunto global de las vías construidas y las zonas de reservas para futuros proyectos viales que tienen como fin específico permitir la movilidad de las personas y los bienes. Dicho sistema está constituido por la malla vial arterial y la red de vías locales

1. MALLA VIAL ARTERIAL: Está constituida por los siguientes subsistemas:

1.1. SUBSISTEMA REGIONAL: Es el conjunto de vías bidireccionales destinadas a aportar, principalmente los flujos de tráfico originados por el transporte inter urbano de personas y bienes

1.2. SUBSISTEMA BÁSICO: Es el conjunto de vías urbanas que por su longitud y características de diseños soportan principalmente el tráfico ocasionado por el transporte público y permiten la conexión con la red local

2. RED DE VIAS LOCALES: Es el conjunto de vías peatonales y vehiculares que tienen como función permitir la penetración y el tráfico local causado principalmente por el transporte individual

ARTÍCULO 71: PLAN VIAL URBANO: Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial presentado en el plano del plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos.

Se adoptaran para el municipio de VILLANUEVA, de acuerdo a su frecuencia de circulación vehicular y de acuerdo a sus anchos de las mismas de la siguiente manera: (Los anchos incluyen los espacios correspondientes a la calzada, separadores y andenes).

1. VIA V – 2A: Ancho mínimo 35 metros Carretera Nacional (Variante)
2. VIA V – 2B: Ancho mínimo 18 metros Calle 14 entre carreras 7 y 15
3. VIA V – 2C: Ancho mínimo 30 metros Calle 14 entre carreras 1 y 7; y entre carreras 15 y 22
4. VIA V – 4B: Ancho mínimo 20 metros Carrera 13 entre calles 6 y 13
5. VIA V – 4C Ancho mínimo 17 metros Calles 1, 6, 12, 16, 19, Carreras 1, 3 entre calles 8 y 14, Carreras 14, 4, 7 entre calles 1 y 14, 8 entre calles 14 y variante, 11, Carrera 13 entre calles 1 y 6 y entre calles 13 y variante, Carrera 15 entre calles 14 y variante, Carreras 17 y 22

6. VIA V – 5: Ancho mínimo 16 metros a este tipo pertenecen las demás vías de la red vial de Villanueva
7. VIA V –6 Ancho mínimo 8 metros Vías peatonales, Calle 15 entre carreras 4 y 5 Calle 12ª entre carreras 9 y 9ª y bis, Calle 13 entre carreras 9ª y 13, Carrera 12 entre calles 6 y 9, Calle 11ª entre carreras 15 y 15ª.

NORMAS Y ASPECTOS INSTITUCIONALES

ARTICULO 72 Para el correcto uso, diseño y complementación del sistema vial general de Villanueva, se tendrán en cuenta las normas generales que se especifiquen a continuación:

- a. La Unidad de Planeación Municipal es la encargada de ejercer el control físico de la ciudad tal que se garantice su desarrollo armónico
- b). A partir de la fecha requerirán alineamiento especial las propiedades sobre las vías contempladas en el plano denominado MALLA VIAL ARTERIAL DE VILLANUEVA. El alineamiento, adición o demolición de construcciones
- c). Cuando se produzcan retrocesos de fachadas, los dueños de las edificaciones deberán simultáneamente construir las obras de andén conforme al proyecto definitivo de la vía
- d). Toda adjudicación que se haga a una firma constructora para el diseño de un proyecto deberá llevar el visto bueno de la Unidad de Planeación Municipal y la intervención de ésta durante su proceso de diseño para su ejecución.
- e). El proyecto de una vía debe incluir los planos y especificaciones necesarias para su construcción que comprende topografía, vías y empates con vías existentes, localizados, plantas, perfiles y rasantes, secciones transversales, planos completos de servicios públicos, catastro, paisajismo, especificaciones y detalles de construcción, afectaciones, líneas de paramentos (anteriores y las resultantes con el proyecto), reducidos en planta en escalas 1:2.00 y 1:5.000 y otros tópicos que a juicio de la Unidad de Planeación Municipal sean necesarias.
- f). En aquellos casos en que el ancho propuesto para una vía sea menor que el ancho actual de la zona verde o en su defecto, si la Unidad de Planeación Municipal lo considere conveniente será utilizada para la construcción de bahías de estacionamientos o de paraderos de buses.
- g). Las vías correspondientes a la red local en terrenos en proceso de urbanización, deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Municipio de VILLANUEVA por parte del urbanizador. Si la zona dispone de servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, el urbanizador entregará la vía en tierra afirmada, de cualquier manera el urbanizador deberá entregar a satisfacción los andenes construidos en concreto.
- h). Todo proyecto del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado que tengan relación con algún proyecto vial, deberá ser consultado a la Unidad de Planeación Municipal de valorización la magnitud total de la zona por adquirir.
- i). Las vías del Plan Vial del Municipio son de obligatoria construcción según prioridades que

determine el desarrollo del sector Urbano y de acuerdo al Plan de Desarrollo.

j). La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existen sin los anchos previstos en este Acuerdo, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de la vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

k). Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos en el presente acuerdo, según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

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

m). Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

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

a- Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

b- Por expropiación según lo determina la Ley.

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

o). Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.

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

a -Cantidad y flujo de tráfico

b -Ancho de vías y características de su diseño

c -Preservación del área de conservación y las áreas residenciales

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

NOMENCLATURA:

ARTICULO 73: La unidad de planeación municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según el resultado del estudio que para tal fin autorice la Administración.

SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES

ARTICULO 74: Los servicios sociales salud, educación, cultura, recreación y deporte, para su prestación satisfactoria se organizaran como un sistema el cual estará conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento mediante programas y proyectos.

Se articularan funcionalmente las instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total. Y la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM, tomando como base la estructura del sistema e incorporado las acciones y expectativas.

SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 75: Los servicios domiciliarios agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas domiciliario, para su prestación se organizaran como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento.

Se articularan funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible. Una vez evaluada la capacidad instalada de estos servicios, se estima la demanda futura y se proyecta mediante el programa de ejecución del EOTM armonizado con el PDM.

SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 76: Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, atención de emergencias (Organismos de socorro).

Para su adecuada prestación requieren de una evaluación y proyección con funcionalidad espacial, con el fin de alcanzar cobertura geográfica y/o poblacional total y con la mejor calidad posible. El desarrollo de su infraestructura se incluirá en el programa de ejecución del EOTM armonizando con el PDM,

SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 77: Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas de expansión urbana.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

POLITICAS PARA GUIAR EL CRECIMIENTO Y ESTRUCTURA FISICO URBANO

ARTICULO 78: Como política de estructura urbana deberá adoptarse la delimitación en primer término de un sistema de espacios privados y en segundo término la delimitación al interior del área urbana, de unas áreas de actividad múltiple localizadas principalmente en el centro de la cabecera municipal y que se extenderá a través de algunos ejes viales y estructuren a su vez unas áreas de actividad especializada.

Tanto los sistemas de espacios públicos como las áreas de actividad especializada contarán con sus respectivas zonas de uso principal, compatible y restringida en los cuales se permitirá el uso y la construcción, reconstrucción o modificación de edificios que cumplan con las normas determinadas para garantizar la salud, la seguridad y el bienestar social y económico de la comunidad.

Pueden optarse las siguientes pautas como políticas:

NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 79: TAMAÑO DEL LOTE, Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada uno de los sectores y subsectores. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción del presente Acuerdo, se registrarán por las mismas normas urbanísticas, las normas volumétricas se aplicarán como caso especial.

ARTICULO 80: DENSIDAD MAXIMA, Se expresa en número de viviendas por unidades de área (hectárea) siempre en su cantidad máxima.

ARTICULO 81: INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN, Se hará explícito en cada uno de los sectores y subsectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 82: INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN, Se hará explícito en cada uno de los sectores y será aplicable a todos los usos permitidos.

ARTICULO 83: 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 planeado para el futuro.

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. En caso de no ser necesaria la cesión, el propietario podrá otorgar al Municipio, en forma gratuita y por escritura pública la servidumbre correspondiente. Las cesiones públicas obligatorias o servidumbres deberán ser propuestas por la Unidad de Planeación Municipal,

quien, al expedir la respectiva Demarcación, tendrá en cuenta el uso público al cual serán destinadas, su facilidad de acceso, construcción y mantenimiento y se podrán proponer procedimientos de negociación o canje para regularizar su perímetro y ordenar su establecimiento.

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

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la Unidad de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

ARTICULO 84: CESIONES COMUNALES:

En el caso de desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares por agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 35% del área del lote para viviendas multifamiliares en 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 deberá procurar que en el sistema de agrupaciones, las Cesiones Comunales no sean el residuo resultante después de la implantación de las construcciones en el terreno, su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento con generosidad en sus áreas.

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.

ARTICULO 85: REVEGETACIÓN OBLIGATORIA, Se propone con el fin de incrementar la presencia de áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y subsectores se establece un porcentaje del área con ese fin, parte del cual debe aparecer en los linderos.

Dentro de la propuesta de desarrollo de los predios, deberá existir un PLAN DE REVEGETACIÓN, el cual deberá ser aprobado por la Unidad de Planeación o la entidad pertinente, este contemplará la presencia de especies nativas o exóticas no perjudiciales. Su plantación y entrega deberá ser ejecutadas simultáneamente con las obras de urbanización y construcción.

ARTICULO 86: VIVIENDA CELADOR, Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

a- En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad No se podrá enajenar. Area máxima 50M2.

b- En el sector urbano :Deberá estar incorporada al diseño general a la copropiedad y preferiblemente a la volumetria. No se podrá enajenar área máxima 50M2.

PARAGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que se albergue 6 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal, área máxima 15M2.

ARTICULO 87: OPCIONES DE INTERVENCIÓN, Dentro de los predios ya edificados a la sanción del presente Acuerdo y/o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a, c y d, las siguientes obras:

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

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

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

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

ARTICULO 88: ALTURA MAXIMA, Se establecen como alturas máximas de construcción en el municipio las siguientes:

a). Un piso----- a cumbre:5.00 mts

b). Un piso y altillo ----- a cumbre: 5.50 mts

c). Dos pisos ----- a cumbre: 7.00 mts

d). Dos pisos y altillo-----a cumbre: 8.00 mts

e). Tres pisos-----a cumbre: 10.0 mts

f). Tres pisos y altillo-----a cumbre: 12:0 mts

PARAGRAFO 1: Los altillos, áticos, cornisas, tanques, ventilaciones y otros elementos utilitarios o decorativos deberá incorporarse en concordancia con la volumetría general del proyecto.

PARAGRAFO 2: Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura en la cumbre, se deberá formular la respectiva consulta a la unidad de Planeación.

ARTICULO 89: AISLAMIENTOS: Se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empedrados y arborizados.

- En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.

- No podrán ser ocupados por construcciones.

- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo

descubierto.

- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.

De vías del plan vial: Serán proporcionales al ancho de la vía. Su tratamiento será igual a los existentes sobre vías locales.

Posteriores : Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de la edificaciones permitidas.

Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

ARTICULO 90: EMPATES, Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberán existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

PARAGRAFO: Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

- Aislamiento lateral o posteriores: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

ARTICULO 91: SOTANOS Y SEMISOTANOS, Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

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

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

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

ARTICULO 92: VOLADIZOS, Sobre vías: Los indicados serán los máximos.

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

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

ARTICULO 93: PATIOS, Para unifamiliares o bifamiliares: área mínima: 18 m2- Lado mínimo 3 metros. Para multifamiliares: área mínima: 32 m2 Lado mínimo 4 metros.

ARTICULO 94: CERRAMIENTO DEL PREDIO, Todos los predios dentro del municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos, acordes con las escrituras vigentes y de común acuerdo entre los propietarios.

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

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

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

ARTICULO 95: PUESTOS PARA VEHICULOS, Deberán ubicarse dentro del predio Pueden ser cubiertos a al aire libre deberán tener fácil acceso y podrán ubicarse en sótanos o semisótano en caso de multifamiliares u otros usos.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 96: Son instancias de gestión del Esquema:

- a- El Alcalde Municipal es el principal gestor del Esquema.
- b- El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c- La oficina o Unidad de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Esquema.
- d- El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 97: Son instancias de participación:

- a- El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.
- b- Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.
- c- 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.

ARTICULO 98: LICENCIAS : La Unidad de Planeación expedirá permisos o licencia para adelantar cualquier actividad en las Zonas Urbana y Rural del Municipio así:

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

ARTICULO 99: Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Unidad de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación.

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

ARTICULO 100: Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Unidad 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.

ARTICULO 101: Autorización de uso y funcionamiento.

Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Unidad de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo.

La unidad de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias del contrato, de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

ARTICULO 102: Licencia de Funcionamiento: Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. Efectuar solicitud ante la Unidad de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso.

A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.

2. Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

3. Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

4. Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la

cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando el interesado no sea el dueño del local o predio deberá anexar autorización de éste para destinar la construcción al uso solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa la presentación de la licencia anterior, el Paz y Salvo de industria y comercio y el recibo de impuesto predial y la visita de la Unidad de Planeación para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

ARTICULO 103: Licencia para Obras de Urbanismo.

Para Urbanizar o Parcelar un predio se requiere:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Unidad de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.

2. Aprobación del proyecto urbanístico de acuerdo al cumplimiento de las normas previo concepto favorable de las empresas prestadoras de servicios públicos y de las entidades que exige este Acuerdo y fijación de las obligaciones del urbanizador.

Mediante resolución de la Unidad de Planeación Municipal se aprobará el proyecto urbanístico y se concederá licencia para construcción de las obras de urbanismo e infraestructura. La Licencia podrá autorizarse por etapas, siempre y cuando cada etapa cumpla con las Cesiones obligatorias exigidas.

3. Durante la ejecución de las obras la Unidad de Planeación inspeccionará su desarrollo, velando por el cumplimiento de las normas estipuladas en la aprobación y determinando las áreas de cesión las cuales deben ser amojonadas y cuantificadas.

4. Recibo de las obras: una vez realizadas las obras aprobadas y con concepto de aprobación por escrito de cada empresa de servicios públicos, se procederá a recibir el plano topográfico definitivo de la urbanización, las áreas de cesiones obligatorias y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien las recibirá a través de la personería Municipal para que sean autorizados los servicios por parte de las entidades correspondientes.

5. Permiso de ventas. El urbanizador no podrá iniciar venta de lotes individuales o de viviendas, ni ejecutar promesa, contrato de compraventa o escritura, sin contar con el respectivo permiso de ventas expedido por el Municipio previa la entrega de las áreas de cesión obligatorias, acta de recibo y Visto Bueno de la Unidad 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.

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

ARTICULO 104: Para cumplir lo fijado en el Artículo anterior el interesado o propietario deberá efectuar los siguientes trámites:

1. Hacer la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado .

La Unidad de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos en el presente Estatuto, conceptuará sobre la posibilidad de urbanizar, indicando en los casos que sea pertinente, las normas generales a que se deberá someter el proyecto de urbanización.

La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.

2. En caso de concepto favorable y con el fin de obtener la aprobación, el interesado deberá presentar la respectiva solicitud; el Original del Plano Topográfico ajustado a coordenadas del IGAC y fotoreducción en escala 1:5.000, y cinco (5) copias de los planos del proyecto, las carteras correspondientes, el certificado de libertad del predio con una vigencia no anterior a noventa (90) días, el recibo del impuesto predial, la contribución de valorización (en caso de que exista) y la escritura de propiedad autenticada.

Los planos deben ir firmados por el propietario y por un Arquitecto que certifique con su matrícula profesional.

3. Una vez obtenida la aprobación del proyecto urbanístico, el interesado solicitará las normas y parámetros técnicos requeridos para el diseño de las redes de servicios, vías y espacios públicos; con los cuales complementará el proyecto.

4. Para obtener la Licencia de Urbanización, se debe presentar el proyecto completo a la Unidad de Planeación (planos urbanísticos, diseños de redes de servicios y definición de áreas comunales y de Cesión), junto con el presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización, el paz y salvo vigente del predio, una póliza de garantía de una Compañía de Seguros otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fija de acuerdo al plazo y presupuestos aprobados. Con la Licencia de Construcción de las obras de urbanismo se podrán solicitar los servicios públicos provisionales e iniciar las obras aprobadas.

PARÁGRAFO: El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.

ARTICULO 105: Durante la ejecución de las obras aprobadas la Administración Municipal por intermedio de la Unidad de Planeación y las entidades prestadoras de los servicios, efectuaran las inspecciones necesarias para constatar el desarrollo de la obra de acuerdo con las normas y parámetros estipulados.

ARTICULO 106: Licencia de Construcción: Todo proyecto de construcción requiere de la respectiva licencia para iniciar su desarrollo. Esta se denomina Licencia de Construcción y es expedida por la Unidad de Planeación Municipal. Para obtener la Licencia de Construcción se deben efectuar los siguientes trámites:

1. Consultar la reglamentación vigente sobre el predio motivo del proyecto, lo cual puede hacerse

por consulta directa en la Unidad de Planeación Municipal o por solicitud de demarcación.

2. Con base en la reglamentación vigente se elaborarán los planos de la nueva edificación o de la modificación a una existente.

Para la elaboración del proyecto se debe presentar ante la Unidad de Planeación tres (3) juegos de las copias de los planos, acompañados de la fotocopia autenticada de la escritura de propiedad del predio y el recibo de impuesto predial, la contribución de valorización (si existe)

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

Los planos deberán ir firmados por el propietario y por un Ingeniero o Arquitecto certificando con su matrícula profesional.

3. Los planos mínimos requeridos para solicitar la aprobación del proyecto son los siguientes:

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

b. Para edificaciones de más de dos pisos o que contemple uso combinado (residencial - comercial), memoria de cálculos estructurales, estudio de suelos, con los cuales se pueda determinar la estabilidad de las obras de acuerdo con el Código sismorresistente o de las normas que lo adicionen o reformen elaborados y firmados por el Ingeniero Civil con matrícula profesional expedida por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura.

4. Una vez obtenida la aprobación del proyecto y con el fin de obtener la Licencia de Construcción, el interesado presentará los memoriales de responsabilidad del Arquitecto proyectista y del constructor, del calculista estructural y del estudio de suelos. La Unidad de Planeación le liquidará el impuesto de delineación urbana y de ocupación de Vías correspondiente.

5. Al presentar el recibo de pago de los impuestos mencionados de la Tesorería Municipal, la Unidad de Planeación expedirá la Licencia de Construcción correspondiente y devolverá dos (2) copias del proyecto debidamente firmados, sellados y con el número de la licencia que lo aprueba.

ARTICULO 107: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

ARTICULO 108: 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 Unidad de Planeación.

ARTICULO 109: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Unidad de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este

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

ARTICULO 110: 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.

ARTICULO 111: Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:

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

PARÁGRAFO: Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a CORPOGUAJIRA, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

ARTICULO 112: 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:

- a. 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.
- b. 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:

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

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.

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR:

ARTICULO 113: a. Los propietarios pueden proponer, a la Unidad de Planeación Municipal, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

b. Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la Unidad de Planeación Municipal, siempre que no se afecte el buen funcionamiento de la vialidad.

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

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Unidad de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CORPOGUAJIRA, 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.

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

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento;

- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CORPOGUAJIRA, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,

- Aceptación de CORPOGUAJIRA para el uso y vertimientos de agua;

- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Unidad de Planeación Municipal.

ARTICULO 114: Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo

cumplir con las siguientes condiciones:

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

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes.
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

SANCIONES

ARTICULO 115: El Alcalde podrá imponer las siguientes sanciones urbanísticas graduándolas según la gravedad de la infracción:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes dando uso diferente al suelo, parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola o cuando esta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios público excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre un salario mínimo legal mensual y mil salarios mínimo mensuales legales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de esta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble y suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.

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

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

PARÁGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella.

El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y se destinará para la financiación de programas de viviendas de interés social.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal artículos 57-60). Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.

PARÁGRAFO 2: Se sancionarán las ocupaciones de Vías sin el respectivo permiso, con una multa de diez salarios mínimos diarios legales.

ARTICULO 116: Los actos del Alcalde a los cuales se refiere 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 117: Las presentes sanciones saldrán por medio de resoluciones administrativas firmadas por el Alcalde, el cual deberá ser notificado con anterioridad, por escrito de dichas anomalías por el Director de la Unidad de Planeación Municipal.

ARTICULO 118: El Concejo Municipal determinará y reglamentará, previo estudio y concepto favorable de la Unidad de Planeación, la forma de transferir los derechos de desarrollo y construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 119: 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 legales que se hayan efectuado, se están llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación del Municipio.

ARTICULO 120: 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 121: 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 122: 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 123: 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 124: Siempre que se imponga medidas de suspensión o corrección de obra se comunicará a la entidad encargada 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 125. 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.

ARTICULO 126: REQUISITO DE LA COMPATIBILIDAD ENTRE USOS: En caso de que lo anterior no se cumpla, la Unidad de Planeación previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

ARTICULO 127: SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:

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

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

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

ARTICULO 128: DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

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

ARTICULO 129: HECHOS GENERADORES DE LA PLUSVALIA

Constituyen hechos generadores de la Plusvalía que se trata en el Artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de conformidad con lo establecido en el E.O.T. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o del índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el E.O.T. y no se haya utilizado para su financiamiento la contribución de valorización.

ARTICULO 130: MONTO Y LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION: La tasa de participación imputada a la plusvalía generada en el Municipio de Villanueva será del 40% del mayor valor por metro cuadrado.

PARAGRAFO 1: Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARAGRAFO 2: En razón a que el pago de la Plusvalía es exigible en oportunidad posterior, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación del IPC, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

PARAGRAFO: En lo referente a cálculo del efecto Plusvalía y liquidación, se tomarán las acciones pertinentes acorde con lo señalado en los artículos 80, 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 131: FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN: La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de la siguientes formas:

1. En dinero efectivo
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma solo será procedente cuando el propietario o poseedor lleguen a un acuerdo con la Administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la Administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas del área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial ó a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamiento urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la Plusvalía, previo acuerdo con la Administración Municipal acerca de los términos de ejecución o equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la Plusvalía liquidada, en los términos del Artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO: Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTICULO 132: GLOSARIO OFICIAL DE TERMINOS: Para efectos de la correcta aplicación de las presentes normas, adóptese el siguiente Glosario Oficial de Términos:

- **ACCESO:** Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad
- **ACCION URBANA:** Es el manejo o tratamiento a que se somete un área de acuerdo a las políticas de desarrollo previstas para la ciudad
- **ADECUACION:** Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea este el original u otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original, el mantenimiento de sus características tipográficas, morfológicas y estructurales, sus valores arquitectónicos, índice de ocupación y demás elementos originales ya sea por que lo exige la autoridad o por que lo requiere el interesado.
- **AFECTACION:** Se entiende por afectación toda restricción impuesta, por el Municipio de

Villanueva, que límite o impida la obtención de licencias, de urbanismo, de parcelación, de construcción, ampliación, adecuación, modificación o de funcionamiento de que trata el Artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, por causa de una obra o por protección ambiental con arreglo a lo establecido por el Artículo 37 de la citada Ley.

- **AGRUPACION:** Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más unidades de un mismo uso, y sus complementarios, integrada en su totalidad por área de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de área de uso y propiedad comunal con zonas de uso y propiedad individual.

Las agrupaciones podrán ser: De vivienda unifamiliar, de viviendas multifamiliares, de vivienda mixta unifamiliar, multifamiliares, comercial y para industria general.

- **AISLAMIENTO:** Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el parámetro de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el parámetro con respecto al lindero respectivo.
- **AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero del predio.
- **AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es el espacio libre comprendido entre el parámetro posterior de la construcción y el lindero lateral del predio.
- **ALERO:** Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada
- **ALTURA BASICA:** Es la altura permitida en un área o sector de la ciudad
- **ALTURA DE LA EDIFICACION:** Es el número de pisos permitidos tomados por el frente del predio, partiendo del nivel de andén y manteniéndose en forma constante sobre el nivel natural del terreno.
- **ALTURA DEL PISO:** Es la distancia vertical entre dos pisos consecutivos
- **ALTURA LIBRE:** Es la distancia vertical entre el piso y el cielo raso
- **AMOBLAMIENTO URBANO:** Es el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad y que contribuyen a facilitar el ejercicio de las actividades habituales de sus usuarios, a la mejor información y orientación, al espaciamiento y a garantizar el bienestar, la seguridad y el aseo. Son estos: Bancas, postes de alumbrado, señalizaciones, teléfonos públicos, canecas, etc.
- **AMPLIACION:** Se entiende por ampliación todo incremento del área construida, así se trate de la simple construcción de un techo con cobertura de azoteas o zonas duras, sin que ello implique la alternación o modificación de sus características tipológicas, morfológicas y volumétrica, arquitectónicas y estructurales originales.
- **ANCHO DE LA VIA:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación y alineamiento, destinada a andenes, calzadas y separadores, los cuales en

conjunto representan la sección transversal de la vía.

- **ANCHO DEL LOTE:** Es la distancia horizontal entre los linderos del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos, medida a lo largo de lo normal de la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazados por el punto medio de la parte bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el lindero del lote.
- **ANDEN:** Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y del bordillo, cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.
- **ANTEJARDIN:** Es el área libre o privada comprendida entre la línea de demarcación o lineamiento y el límite de ubicación frontal del lote o línea de construcción.
- **ANTEPROYECTO:** Es el conjunto de planos que contiene los esquemas preliminares para el desarrollo arquitectónicos de un terreno, predio o lote.
- **AREA BRUTA RESIDENCIAL:** Es el área total urbanizada menos las áreas dedicadas a usos públicos, institucionales, comerciales y otras áreas no residenciales.
- **AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.
- **AREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada dentro de un lote y corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.
- **AREA CUBIERTA:** Es la proyección de toación sobre un plano horizontal
- **AREA DE CONSTRUCCION:** Es la suma de las áreas comprendidas de una edificación que se encuentren en el sótano, azotea o cubierta y excluyendo los aleros y balcones salientes.
- **AREAS DE ACTIVIDAD:** Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide el área urbana, con el fin de reglamentar sus usos.
- **AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:** Son aquellas en las cuales se desarrollan usos que por su actividad y características requieren de una localización específica o de la segregación de otros usos.
- **AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE:** Son aquellas que por estar destinadas a áreas de empleo, en diferentes intensidades, por su localización estratégica dentro de la ciudad y por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos constituyen sectores de atracción de la vida urbana.
- **AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:** Son aquellas destinadas para el uso predominante de vivienda
- **AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL:** Son aquellas destinadas para el uso predominante

de industrias con diferentes intensidades.

- **AREA CESION PARA LAS VIAS:** Son aquellas zonas destinadas a vías para vehículos y peatones.
- **AREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE RESERVA:** Son aquellas franjas de terreno no edificable ubicadas a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejorar su paisaje y ambiente, mantener un aislamiento sobre áreas de alto tráfico.
- **AREA DE INFLUENCIA:** El espacio urbano que rodea a una zona histórica, monumental, que puede afectar o ser afectada por ésta y por lo tanto sus alturas y usos están controlados con el fin de preservar las calidades y características del sector, espacio urbano o inmueble que están rodeando.
- **AREAS DE LOTE:** Es la medida de la superficie de un predio comprendido entre sus linderos
- **AREA DESARROLLADA O URBANIZADA:** Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.
- **AREA DE OCUPACION:** Es la parte del área cubierta localizada dentro de los linderos del lote.
- **AREA LIBRE:** Es la superficie resultante del lote al descontar el área ocupada.
- **AREA NETA:** Es la resultante de restarle el área bruta residencial al área de cesión de vías al Municipio
- **AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del Plan Vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, gasoductos, etc).
- **AREA NO EDIFICABLE:** Son todos los predios afectados por restricciones físicas o de reglamentación, por servicios públicos o por zonificación
- **AREA NO URBANIZABLE:** Son los terrenos sin desarrollar dentro del perímetro urbano y sanitario y cuyas características ambientales se deben conservar tales como son: Las áreas verdes definidas en el Plan y las áreas de uso público futuro.
- **AREA RURAL:** Comprende el área destinada a usos agrícolas y/o agro industrial y que no se encuentra enmarcadas dentro del perímetro sanitario.
- **AREAS SIN DESARROLLAR:** Son los terrenos no urbanizados, ni edificados comprendidos dentro de los límites del perímetro municipal
- **AREAS SUBURBANAS:** Areas de posible expansión de la ciudad que por sus características actuales de imposibilidad de dotación de servicios públicos, dificultad de comunicaciones, lejanías de los centros de abastecimiento y trabajo, no permiten aún su desarrollo urbano. Sin embargo, son aptas para desarrollo residencial de tipo granja o turísticos de muy baja densidad, que pueda auto abastecerse de servicios públicos.

- **AREA URBANA:** Extensión de terreno delimitada por el Concejo Municipal que cuenta con la posibilidad de gozar de los servicios públicos y dentro del cual se permiten usos, densidades y dimensiones prediales contempladas dentro del Código de Urbanismo respectivo.
- **AREA VERDE:** Es el espacio abierto empedrado o arborizado, de uso público comunal o privado, destinado a la recreación y contribuir a los valores paisajísticos y ambientales del área urbana.
- **AVISO:** Es todo letrero, escritura, emblema, impreso o vallas cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad o negocio
- **BALCON:** Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale de una fachada
- **BALDIO:** Predio, solar o división catastral que no ha sido edificada o carece de cualquier edificación, mejora o tratamiento de sus superficie.
- **BARRIO:** Es un conjunto de manzanas o super manzanas, identificado como tal por su propio nombre.
- **BORDILLO (SARDINEL):** Es la faja de material durable que separa la calzada de la zona verde.
- **CALZADA:** Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.
- **CALLE:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es Norte a sur. Constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.
- **CARRERA:** Es la superficie, es la vía urbana cuya dirección predominante es Este a Oeste.
- **CARRIL DE CIRCULACION:** Es la superficie en que puede dividirse longitudinalmente una calzada cuyo ancho es superficie para la circulación de un vehículo.
- **CENTRO:** Es el núcleo principal de la ciudad.
- **CERCAS O CERRAMIENTOS:** Todo elemento que separa dos lotes o áreas diversas.
- **CONSTRUCCION O EDIFICACION PERMANENTE:** Son aquellas construcciones que para efectos de la aplicación de la norma específica deben ser consideradas como estables y que presentan una o varias de las siguientes situaciones: Edificaciones sometidas al tratamiento de conservación histórica, arquitectónica y edificaciones no demolibles de la conservación urbanística.
- **CONSERVACION:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad y la forma como estos se articulan, o intervención del hombre o la naturaleza

- **CONSTRUCCION:** Es la edificación o recinto con carácter temporal o permanente con una función específica.
- **CORNISA:** Cuerpo saliente con molduras, que sirve de remate a otro.
- **CORREDORES REGIONALES:** Son las áreas a lado y lado de ciertas vías regionales donde puedan localizarse actividades especializadas con uso extensivo
- **CORREDORES URBANOS:** Son las áreas de influencia al lado de vías donde se presentan o pueden presentarse la localización de actividades comerciales y asentamientos urbanos.
- **CUNETAS:** Es la zanja que sirve para descargar de una vía
- **DEMARCACION:** Documento oficial, expedido por la Oficina de Planeación Municipal que establece las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio como:
 - Normas específicas según criterios de intervención y/o clasificación tipológica
 - Posibles afectaciones por ampliación de vías del Plan Vial
 - Usos asignados o permisibles para la edificación
 - Altura máxima y, dado el caso, mínima o única
- **CONSERVACION HISTORICA:** Es la acción tendiente a preservar y mantener conjunto urbanos e inmuebles individuales que constituyen elementos de la estructura urbana y que por sus valores históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio de la ciudad. Sobre ellos prevalecen el interés de carácter fundacional; o la correspondencia a escenarios particularmente evocadores de épocas pasadas; por ser testigos de hechos históricos; épicos de trascendencia nacional, o por ser constitutivos de importantes aciertos en el campo de la creación arquitectónica o artística
- **CONSERVACION URBANISTICAS:** Es la acción tendiente a preservar y mantener partes de la ciudad que durante su existencia han mantenido calidades urbanas – ambientales, al tiempo que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos, tipológicos o que presentan valores como conjunto urbano y presentando estabilidad ante los procesos de transformación
- **CONSOLIDACION:** Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmuebles, ocasionado por la acción del tiempo o por la acción
 - Empates con las construcciones vecinas
 - Aislamiento posterior y patio mínimo
 - Indices de construcción y ocupación
 - Recomendaciones con respecto a los materiales y a la fachada.
- **DENSIDAD BRUTA:** Es el número de viviendas, personas, unidades de uso o actividades por unidad de área neta de terreno utilizado.

- **DENSIDAD INMOBILIARIA:** Es la relación entre el número de habitantes de un sector urbano y el área total urbanizada.
- **DENSIDAD NETA:** Es la relación entre el número de habitantes de un sector urbano y el área total urbanizada.
- **DESARROLLO DE PREDIOS:** Es la construcción en un globo de terreno urbanizado de las redes viales y de servicios locales secundarios y a la cesión, transferencias o pagos de las áreas locales de cesión.
- **DESARROLLO EN SERIE** Entiéndase por desarrollo en serie las urbanizaciones cuyos procesos de construcción de inmuebles en su totalidad o por etapas se ha llevado a cabo a gran escala guardando una total similitud en su conjunto y en los cuales los predios no comparen entre sí ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
- **DESVAN (PISO ADICIONAL, ALTILLO):** Es el piso adicional construido dentro del espacio limitado por la cubierta inclinada de una edificación.
- **DIAGONAL:** Es la vía urbana que cruza otras vías en dirección predominante.
- **EDIFICIO:** Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para una habitación y otro uso
- **EDIFICIOS ADOSADOS:** Son edificaciones semejantes, situados en lotes continuos, adosados en la medianía y con aislamientos en los otros costados.
- **EDIFICIOS CONTINUOS:** Son aquellos adosados por sus costados laterales.
- **EDIFICIOS EN SERIES:** Son aquellos semejantes, situados en dos o más lotes continuos, separados lateralmente entre sí.
- **EMPATE:** Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas de carácter permanente.
- **EQUIPAMIENTO:** Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.
- **ESQUEMA BASICO:** Es el diseño preliminar para construcción de un edificio, o la división de un terreno propuesta ante la Oficina de Planeación Municipal, para comprobar si el proyecto se ajusta a las normas urbanísticas y determinar su relación con los predios vecinos.
- **ESTACIONAMIENTO:** Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más automóviles.
- **ESTATUTOS DE LOTIFICACION:** Comprende las normas técnicas y legales para la

división de terrenos o parcelas, urbanizar y/o remodelar, en concordancia con los usos establecidos con la zonificación. Contempla además, los requisitos y especificaciones que se deben cumplir para la construcción de servicios públicos, vías cesión de zonas verdes, de uso público, comunales y paralelos diferentes desarrollos a construir en ellos.

- **ESTACION DE SERVICIO:** Construcción cuyo fin sea expendio de combustible, mantenimiento y aseo de vehículos tales como lubricación, lavado, monta llantas y ventas de lubricantes al por menor.
- **ESTRUCTURA:** Es el conjunto de elementos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y esfuerzos de la misma al piso firme.
- **ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO:** Sistema formal o funcional de interacción entre componentes urbanos – arquitectónicos, referidos a inmuebles y el conjunto de ellos, sus usos, tenencia, modos de ocupación y formas de las estructuras.
- **ESTRUCTURA URBANA:** Es la organización física de las actividades urbanas.
- **FONDO DE LOTE:** Es la longitud de una línea de demarcación.
- **FRENTE DE LOTE:** Es la longitud de una línea de demarcación.
- **GARAJE:** Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos por personas determinadas.
- **IMPACTO:** Modificación y alteración positiva o negativa de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza a nivel del ambiente cultural, o del medio social.
- **IMPACTO AMBIENTAL:** Es el grado de contaminación del medio natural, generado por el funcionamiento de una actividad.
- **IMPACTO URBANO:** Es el grado de generación de nuevos usos, de tráfico de servicios públicos que se presentan por el funcionamiento de una actividad urbana.
- **INDICE DE CONSTRUCCION:** Es el cociente que resulta de relacionar el área total construida por el área de terreno en que se erige.
- **INDICE DE CONSTRUCCION:** Es el cociente que resulta de relacionar el área total construida por el área del terreno en que se erige
- **INDICE DE OCUPACIÓN:** Es el cociente que resulta de relacionar el área de ocupación por el área del lote
- **INDICE DE HABITALIDAD:** Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de residencias de dicha vivienda como una unidad

- **INDUSTRIA MEDIANA (I.M.)** Es aquella que por el volumen de operaciones y tráfico que genera, por los rubros y vibraciones que produce y por ser medianamente contaminantes requiere de especiales medidas de seguridad, salubridad y aislamiento.
- **LINDEROS:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje
- **LINEA DE DEMARCACION:** Es el lindero entre el lote y la zona de uso público.
- **LOTE:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a unas o más zonas de uso público. Predio sin construir pero apto para dicho efecto.
- **LOTEO:** Es una división de un globo de terreno en lotes o parcelas con el propósito de transferir la propiedad o realizar construcciones; hay dos clases de loteos: Las urbanizaciones y las parcelaciones.
- **LOTIFICACION:** Es la división de un globo de terreno en lotes.
- **MALLA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas. La integran las vías de sentido general longitudinal Oriente – Occidente y transversal Sur – Norte, entre las cuales se cuentan las vías locales principales que son conectantes de los desarrollos entre sí y de éstos con vías del sistema arterial.
- **MANZANA:** Es el área comprendida entre las calles que constituyen el trazado urbano, limitado por zonas de uso público y conformada por varios lotes.
- **MEJORAMIENTO:** Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica en inmuebles, estructuras y espacio urbano de la ciudad.
- **NOMENCLATURA:** Placa adosada a la fachada de las edificaciones que indica el número o nombre de la calle, de la carrera o del inmueble.
- **PARQUE:** Es el área de uso público destinado a la recreación y ornamentación.
- **PATIO:** Espacio no cubierto, distinto al aislamiento que sirve para ofrecer luz y ventilación a las habitaciones.
- **PATRIMONIO:** Herencia cultural, se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.
- **PERIMETRO URBANO:** Consiste en el 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 la expansión de la ciudad.
- **PERIMETRO SANITARIO:** Es la línea que marca el área apta para la instalación y suministro de los servicios públicos. Este perímetro está determinado por la cota mínima para la evaluación de aguas negras y/o por la cota máxima a la que se puede llevar agua

del acueducto o evacuar las aguas servidas sin necesidad de obras adicionales a las previstas en los planes maestros de acueducto y alcantarillado.

- **PLAN VIAL:** Es el conjunto de proyectos viales terrestres para automotores, peatones u otro que forma la red vial de la ciudad clasificada por función, categorías y tipos, señalando la localización y especificaciones.
- **PLANO OFICIAL DE ZONIFICACION:** Es la representación cartográfica de la zonificación, en el cual se señala la división territorial del Municipio de Villanueva, en zonas y que sirve de instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo del Municipio.
- **PLANO TOPOGRAFICO:** Es el plano en el cual se representan gráficamente a escala, los linderos a relieves de un predio y las características de su superficie según levantamiento realizado en el terreno.
- **PREDIO:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más de uso público o comunal.
- **PRESERVACION:** Es el conjunto de políticas y medidas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y comunidad de los procesos de desarrollo urbano, protegiendo la estructura urbana y sus inmuebles, de aquellas transformaciones que impliquen el deterioro y a la destrucción o desaparición de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.
- **PREVENCION:** Es el conjunto de disposiciones anticipadas orientadas a proteger y a evitar el deterioro de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales.
- **PROTECCION:** Es el conjunto de medidas orientadas a controlar el deterioro de inmuebles y estructuras, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos, artísticos y culturales de la ciudad.
- **SEPARADOR:** Es la faja que separa dos calzadas y forma parte de una vía.
- **SERVICIOS COMUNALES:** Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan o suplen las necesidades de una comunidad.
- **SERVICIOS PUBLICOS:** Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad (agua potable, alcantarillado, recolección de basuras, teléfono y energía eléctrica, gas) suministrada o no por el Estado.
- **SOTANO:** Es la parte subterránea de un edificio.
- **TERRENO NO URBANIZABLE:** Terrenos que por su ubicación, características físicas o imposibilidad de prestación de servicios a nivel urbano no pueden ser adecuados o

destinados por la urbanización.

- **URBANIZACION:** Es la parte de un terreno urbano, dividido en áreas destinadas a uso público y privado que contienen los servicios de infraestructura necesarios para ser habitados.
- **URBANIZADOR:** Es toda persona natural o jurídica que, en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente emprenda o ejecute la división de dicho globo de terreno y lo acondicione para construcción de edificaciones de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo.
- **USO:** Es el destino señalado a un oficio o parte de éstos.
- **USO COMPATIBLE:** Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, seguridad y tranquilidad pública.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Es aquel que permite integrar mejor el principal señalado de una zona.
- **USO PERMITIDO:** Es el tipo de utilización asignado a un sector de la ciudad, a un terreno, a un inmueble o conjunto de inmuebles o a parte de estos, por las reglamentaciones urbanísticas.
- **USO PRINCIPAL:** Es el señalado como uso predominante, que determina el carácter asignado a las distintas zonas y puede aparecer, sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o variación.
- **USO RESTRINGIDO:** Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está sujeto al cual se somete el área y requiere para su funcionamiento del concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal.
- **VIVIENDA BIFAMILIAR O TRIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por dos o tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación y áreas de acceso y aislamiento y cuentan con reglamentos de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir área y servicios.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Corresponde a edificaciones residenciales desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de tres unidades prediales independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de edificación prevee área y servicios comunales cuya propiedad y utilización privada se define en reglamentos de propiedad horizontal.
- **VIVIENDA TIPO:** Es aquella que se construye como modelo susceptible de ser repetido.
- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comprende

con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o de servicio comunal de carácter privado.

- **VOLADIZO:** Saliente sobre el paramento de la planta baja, a través del cual se amplía el área de cualquiera de las plantas superiores.
- **ZONA:** Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad para la cual rigen normas determinadas, tendientes a regular los tipos y usos a que se destine el terreno, las características urbanísticas de los edificios a procurar un equilibrio a las densidades de población para lograr su mejor uso en beneficio de la comunidad.
- **ZONIFICACION:** Consiste en la identificación de zonas en el plano de la ciudad para los diferentes usos urbanos: Viviendas, comercio, zonas verdes industriales, vías, administración, etc.

DISPOSICIONES GENERALES FACULTADES ESPECIALES Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 133: Dentro del Sector Desarrollado, se encuentran viviendas que requieren tratamiento y mejoramiento de las condiciones de los asentamientos existentes, para lo cual, la administración, en coordinación y con participación de la comunidad, planteará y ejecutará los programas e inversiones necesarias, considerando los siguientes aspectos:

- a. Dotación de servicios públicos y comunitarios. (Vías vehiculares y peatonales, acueducto, alcantarillado, alumbrado público y servicios comunales).
- b. Desarrollo de programas de capacitación para la organización comunitaria, buscando la auto gestión en el mejoramiento de la vivienda individual y colectiva.
- c. Implantación y asesoría de sistemas constructivos y reglamentación especial para adelantar vivienda de interés social, por desarrollo comunitario.
- d. Determinación de la propiedad del suelo y asesoría para su legalización.
- e. Auto gestión comunitaria en el manejo y conservación del espacio público y de su calidad ambiental.

ARTICULO 134: Adóptese el programa de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial 2000 – 2009, anexo al presente, establecido con base en los Planes Pluri anuales de inversión, de los Planes de Desarrollo Municipal correspondientes a los tres períodos de gobierno de la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 135: Facultase al Alcalde Municipal para expedir el Código de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 136: Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los trámites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente **Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Villanueva**.

ARTICULO 137: Este Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Villanueva, Departamento de La Guajira, a los días del mes de

Esquema de Ordenamiento Territorial
Municipio de Villanueva - La Guajira

del 2002.

JUAN FELIX DAZA CARDENA
Alcalde Municipal

“Con Gestión **FE** Y Esperanza Villanueva Avanza”