

**PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSION URBANA
FORMULACION**

**ALCALDIA MUNICIPAL DEL PITAL
ASOCIACION DE VIVIENDA EMIRO BARRERA ROJAS**

**JOHN FREDY ESTUPIÑAN PULIDO
Ing. Catastral y Geodesta
Consultor**

**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL HUILA
MUNICIPIO DEL PITAL
2004**

TABLA DE CONTENIDO

1.1	OBJETIVO GENERAL.....	2
1.2	OBJETIVOS ESPECIFICOS.....	2
1.3	LA ESTRATEGIA TERRITORIAL.....	3
1.4	DELIMITACION, LOCALIZACION Y COMPOSICION DEL AREA DE EXPANSION URBANA.....	5
1.4.1	EXTENSIÓN DEL AREA DE DESARROLLO.....	6
1.5	EL ANTEPROYECTO URBANÍSTICO.....	7
1.5.1	La Propuesta del Manejo Medio Ambiental.....	7
1.5.1.1	Manejo de las zonas de protección.....	8
1.5.1.1.1	Franja de protección de los drenajes y nacimiento.....	9
1.5.1.2	Manejo de las áreas de amenaza por eventos naturales.....	10
1.6	SISTEMA VIAL.....	10
1.6.1	CLASIFICACION DE LAS VIAS EN EL SECTOR URBANO.....	11
1.6.1.1	Vía Tipo V1.....	11
1.6.1.2	Vía Tipo V2.....	12
1.6.1.3	Vía Tipo V3.....	12
1.6.2	LOCALIZACION DE LA MALLA VIAL ESTRUCTURANTE.....	13
1.7	EL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO.....	14
1.8	SISTEMA DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS.....	19
1.8.1	ACUEDUCTO.....	20
1.8.2	ALCANTARILLADO.....	20
1.8.3	DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS Y ASEO URBANO.....	21
1.9	EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO E INFRAESTRUCTURA.....	21
1.10	USOS DEL SUELO.....	21

1.10.1	RESIDENCIAL	22
1.10.2	INSTITUCIONAL	22
1.10.3	RECREACIONAL	22
1.11	USOS PERMITIDOS.....	23
1.11.1	USO PRINCIPAL.....	23
1.11.2	USO COMPLEMENTARIO	23
1.11.3	USO RESTRINGIDO	23
1.11.4	USOS RESIDENCIALES.....	23
1.11.5	USOS COMERCIALES.....	24
1.11.6	SERVICIOS.....	24
1.11.7	USOS INSTITUCIONALES.....	24
1.11.8	USOS INDUSTRIALES.....	25
1.11.8.1	Industria liviana.....	25
1.12	ZONAS DE TRATAMIENTO.....	25
1.12.1	DESARROLLO	26
1.12.2	PROTECCION	26
1.13	PLAN DE ETAPAS PLAN PARCIAL.....	27
1.13.1	INTERVENCIÓN ETAPAS DE DESARROLLO.....	28
1.14	NORMAS URBANISTICAS Y CONSTRUCTIVAS	29
1.14.1	DENSIDADES.....	29
1.14.2	CESIONES PUBLICAS.....	29
1.14.3	ALTURA DE PISOS	31
1.14.3.1	Altura máxima.....	31
1.14.3.1.1	Altillos.....	32
1.14.3.1.2	Aislamientos	33
1.14.3.1.3	Empates.....	33
1.14.3.1.4	Voladizos.....	33
1.14.3.1.5	Patios.....	34
1.14.4	NOMENCLATURA	34

1.14.5	SISTEMA VIAL Diseños de redes y vías:.....	34
1.14.6	FACTIBILIDAD DE SERVICIOS.....	35
1.14.7	CERRAMIENTO DEL PREDIO.....	35
1.14.8	SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD	36
1.14.9	SISTEMAS DE SUBDIVISIÓN EN EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.....	36
1.15	MECANISMOS DE GESTION Y FINANCIACION.....	37
1.15.1	MECANISMOS DE GESTION.....	37
1.15.2	MECANISMO FINANCIEROS.....	40

PRESENTACION

La actual Administración Municipal en cumplimiento a lo establecido en la ley 388 de 1.997, después de adelantar el proceso de elaboración del Plan parcial y teniendo en cuenta las Fases de las Etapas de Implementación, Seguimiento y Transformación del Espacio Urbano Público, mediante este Instrumento de Planificación que profundiza y complementa la normatividad general garantizando la articulación de los Sistemas Estructurantes determinados en el EOT, al igual que determinando el potencial de desarrollo del Espacio Privado, mediante normas específicas para el desarrollo urbanístico a futuro, sus zonas beneficiadas producto de las actuaciones Urbanísticas, usos e intensidades de ocupación.

Para poder determinar la norma de desarrollo en el suelo de expansión urbana del Municipio del Pital y lograr que los objetivos, políticas y estrategias se desarrollen, es necesario tener en cuenta la fragilidad de la zona de expansión ante los servicios públicos como el acueducto y el alcantarillado, pues la zona de expansión tiene potencial para ser desarrollada urbanísticamente. Pretendiendo planear el Pital para verla en un futuro ocupada urbanísticamente según el incremento de la demanda de vivienda dada por el crecimiento poblacional, permitiendo la ubicación de todos los estratos socioeconómicos, con buena dotación de servicios públicos, equipamiento colectivo que supla las necesidades de la población, zonas verdes y parques para el libre esparcimiento, en fin garantizar un equilibrio entre lo Social, Económico y Ambiental.

1. FORMULACION PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSION URBANA DEL MUNICIPIO DE EL PITAL

1.1 OBJETIVO GENERAL

Garantizar que el suelo de expansión Urbana del Municipio del Pital cumpla la función social y ecológica de la propiedad, de tal forma que facilite el cumplimiento de los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, con un manejo adecuado y armónico del espacio público.

1.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Mejorar la explotación y utilización de los recursos naturales y de Espacio Público con que cuenta el Área de Expansión y que lo circundan, evitando por un lado su deterioro y por otro lado potenciando la explotación racional y sostenible de su belleza paisajística.

Corregir y prevenir impactos ecológicos y paisajísticos, producidos por el desarrollo de actividades productivas en el medio natural.

Proteger y mantener ambientalmente las zonas ribereñas quebradas circundantes, los cuales se encuentran, saturados por basuras y aguas residuales.

Identificar y localizar las acciones sobre el Área de Expansión que posibiliten adecuarla para el aprovechamiento de sus ventajas y su mayor competitividad.

Mejorar el conocimiento y comportamiento de las diferentes variables físico – espaciales, socio – culturales y económicos- financieros que interactúan e inciden sobre el área de expansión.

Orientar el crecimiento urbano racionalizando el uso y ocupación del suelo.

Consolidar el equipamiento urbano y garantizar que la infraestructura vial mantenga su eje articulador y estructurante con la parte consolidada del Municipio.

Restringir y controlar el uso en zonas de amenaza alta por inundaciones y avenidas torrenciales.

Proponer un modelo urbanístico el cual tenga en cuenta la vivienda de interés social para la reubicación de las familias que se encuentran en espacio público, zonas de protección, de alto riesgo, y que si es posible cubra el déficit de vivienda del área urbana municipal.

Espacializar y normatizar las decisiones de ordenamiento y articularlas a la programación de la inversión pública.

1.3 LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

El propósito del Plan Parcial de expansión urbana es direccionar como debe crecer la cabecera municipal, desarrollando la zona de expansión de una manera sostenible, de modo que se logre mejorar las condiciones de vida de la ciudad con dotación de espacios para las diferentes actividades normales, rescatando y

mejorando el espacio público, determinando usos del suelo e intensidades de ocupación, encaminando la cabecera municipal para que se mejore la calidad de vida de sus habitantes.

Sensibilizar la población del área de expansión en torno a la problemática ambiental y su incidencia sobre la calidad de vida y el derecho a un ambiente sano; mediante la promoción de una educación ciudadana.

Establecer acciones de coordinación interinstitucional con el propósito de establecer grupos de trabajo del orden nacional, departamental y local con el objeto de concertar, formular y desarrollar los proyectos conjuntamente en beneficio de toda la población.

Establecer mecanismos de participación ciudadana con el objetivo de promover la participación comunitaria, a partir de la organización, con el fin de contribuir al mejoramiento integral del área de expansión, que es responsabilidad de todos. De igual forma se deberán promover los proyectos de capacitación relacionados con los aspectos de conciencia ciudadana en apropiación del municipio, a fin de sensibilizar y concientizar a la comunidad, administración local y representantes de instituciones, en la necesidad de generar procesos de control, vigilancia y monitoreo del área de expansión.

Mejorar la gestión para obtener recursos de cofinanciación, aportes nacionales y departamentales, los que pueden junto con los recursos del municipio financiar los importantes proyectos propuestos en este Plan Parcial área de expansión urbana del Municipio de Pital

Fortalecer la infraestructura vial del Área de Expansión vinculando de forma organizada los diferentes métodos utilizados por los ciudadanos para movilizarse, ya sea en Vehículos, motos, ciclas o a pie.

Adquirir los predios que deben ser integrados al área de expansión haciendo uso de las diferentes herramientas que para este fin determino la ley 388 de 1997, de tal forma que se asegure su consecución y la destinación para el fin planteado.

1.4 DELIMITACION, LOCALIZACION Y COMPOSICION DEL AREA DE EXPANSION URBANA

El área de expansión urbana ha sido delimitada bajo criterios físicos inherentes al territorio de la cabecera municipal como son el aspecto topográfico, ambiental, urbanístico y factibilidad de servicios.

Para efectos de la Formulación de este plan parcial será tomada en cuenta el área neta a intervenir, resultado de restar al área total o bruta urbanizable, las diferentes afectaciones como las zonas de protección, áreas de equipamientos colectivos.

Se determina entonces la zona de expansión urbana en un área ubicada en el costado oriental del municipio del Pital, con una extensión de 8 Hectáreas 6643 m², que limita al norte por la vía que comunica a la vereda de Chimbayaco (Puntos del 1 al 2); por el oriente con un Zanjón y/o drenaje (Puntos del 2 al 13); por el sur con la vía principal que conduce a el Municipio de El Agrado (Puntos del 13 al 15)y por el occidente con los barrios Centro y Alamos (Puntos del 15 al 19). En el predio identificado con la cédula catastral 00-00-015-0004-000, y que aparece a nombre de Nelly Medina de Fiesco y la cual se encuentra delimitada por los siguientes vértices con sus respectivas coordenadas (*Origen Bogotá o Central*) obtenidas a partir de un levantamiento geodésico, mediante la metodología del Sistema Posicionamiento Global (GPS).

TABLA 1. Coordenadas de la zona de expansión urbana

UBICACIÓN		
ZONA DE EXPANSION URBANA		
Punto	ESTE (metros)	NORTE (metros)
1	808263.732	742830.794
2	808321.285	742873.927
3	808340.871	742856.299
4	808411.840	742745.587
5	808436.471	742662.587
6	808488.914	742570.335
7	808495.020	742505.795
8	808516.601	742456.601
9	808532.035	742438.145
10	808562.894	742392.014
11	808572.131	742361.273
12	808612.234	742290.547
13	808700.986	742162.442
14	808687.082	742170.594
15	808396.254	742378.183
16	808349.190	742635.552
17	808266.696	742616.812
18	808223.575	742804.211
19	808264.821	742815.455

1.4.1 EXTENSIÓN DEL AREA DE DESARROLLO

La extensión del área de expansión urbana del Municipio del Pital tiene una extensión de 8 Hectáreas 6643 m², que garantiza el crecimiento poblacional y el

déficit de vivienda presentado actualmente en el Municipio del Pital durante la vigencia del esquema de Ordenamiento Territorial

1.5 EL ANTEPROYECTO URBANÍSTICO

1.5.1 La Propuesta del Manejo Medio Ambiental

La Estructura Ambiental del Area de expansión urbana está conformada por todos aquellos espacios territoriales, públicos o privados, donde sin perjuicio de que exista una intervención del ser humano deben ser preservados en razón de su valor ambiental por su flora, fauna, aguas y suelos.

Existe una deficiente concientización a nivel cultural sobre la protección de los recursos hídricos, debido a las inadecuadas prácticas agropecuarias sobre las zonas de protección, la deforestación de sus rondas de bosque protector y a otras actividades socioeconómicas que atentan sobre un recurso fundamental, el agua.

Se evidencia también un acelerado proceso de urbanización sin el debido control de las cesiones obligatorias como son las zonas de protección, por esto y lo anteriormente mencionado, se hace necesario plantear para las generaciones futuras, mejores condiciones de habitabilidad con el derecho a gozar de todas las posibilidades para una vida digna.

El manejo de la parte medioambiental esta soportada por la Ley de Protección y Conservación de los recursos Naturales, respetando las zonas de alto riesgo determinadas en el estudio de amenazas efectuado por el convenio efectuado entre la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena CAM y el Instituto de Estudios Ambientales IDEA-UN de la Universidad Nacional de Medellín, y aplicando las pautas para las limitantes de uso en zonas de protección.

El manejo de los residuos sólidos de la cabecera municipal recolectados por la empresa de aseo del municipio deben ser llevados a un relleno sanitario regional que permita el manejo adecuado de los mismos.

En cuanto a los, los materiales de desecho y los residuos de construcción, descapote de las áreas donde se construirá las vías, peatonales, infraestructura para servicios públicos, equipamiento colectivo y demás obras menores, serán llevados con la mayor brevedad a un sitio donde no cause impactos o ubicados en áreas interiores destinadas como rellenos para el mitigamiento de amenazas por inundación o erosión. Sin afectar las condiciones naturales del medio.

Es necesario adecuar las zonas verdes en las distintas áreas de desarrollo de la zona de expansión adelantando prácticas de revegetalización, empradización y arborización, para recuperar y mantener las áreas destinadas al esparcimiento y el mejoramiento paisajístico.

Es necesario adelantar campañas de educación ambiental para crear conciencia de protectores y así mismo de apropiación, identidad y defensa de los recursos naturales del municipio.

1.5.1.1 Manejo de las zonas de protección

La malla verde o estructura verde es un sistema de espacios libres provistos de vegetación, los cuales aportan a la ciudad diversos servicios, entre los cuales se encuentran los destinados a la recreación activa y pasiva, a la cultura, el encuentro, al ornato y a usos específicos como el de la protección y conservación ambiental.

Dentro del concepto de malla verde está incluida también la arborización urbana sobre la malla vial y los antejardines.

Las zonas de protección tienen una estricta relación dentro de los procesos de sostenibilidad al tener un manejo conjunto con las determinantes sociales y económicas, en cuyo equilibrio se encuentra la posibilidad de sustentabilidad del desarrollo urbano. La concesión de la propuesta está directamente relacionada al manejo de la Protección de la Cobertura Vegetal en las rondas de los caudales encontrados a escala urbana y zona de expansión.

Las zonas de protección son de cesión obligatoria y gratuita por parte del urbanizador, a partir del área que queda después de haber cedido dicha área destinada a proteger el recurso hídrico, se procederá a calcular las debidas áreas de cesión urbanística.

Se debe orientar la utilización del suelo para que logre su óptimo aprovechamiento para los propósitos de conservación, diversidad biológica, estabilidad ecológica y protección de las áreas de nacimientos de acuíferos.

En la zona de expansión urbana están distribuidas las siguientes áreas de protección definidas:

1.5.1.1.1 Franja de protección de los drenajes y nacimiento

A su paso por la Zona de Expansión Urbana, existen dos zanjones y/o drenajes que presentan una franja en su mayor parte desprovista de vegetación arbórea nativa de la región, se deberá formar un área de protección que debe ser conservada a lado y lado del caudal. Se debe dejar como límite mínimo de amplitud de la ronda una distancia de 15 mts. de protección a lado y lado de su cauce a partir de la cota máxima de inundación, de igual manera en nacimiento

que se encuentra localizado sobre la parte superior de la zona de expansión se deberá dejar una ronda de protección de 100 mts a la redonda.

Dichas franjas debe ser fortalecidas mediante la siembra de especies o árboles nativos de la región como: Cauchos, Higuerón, Cuchiyuyo, Madre de agua y Guadua.

1.5.1.2 Manejo de las áreas de amenaza por eventos naturales

El territorio del Municipio del Pital como el Departamento se encuentra localizado en una zona de riesgo sísmico por la presencia fallas geológicas.

Por consiguiente la zona de expansión urbana se encuentra ubicada en una zona de amenaza sísmica alta, según el Estudio General de Amenaza Sísmica de Colombia realizado por la Universidad de los Andes, la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica (AIS) y el Ingeominas, cuya primera edición fue publicada en 1996 por la AIS. El estudio antes mencionado es de carácter nacional y regional, por lo tanto no considera las condiciones particulares de sitio, es decir, las propiedades del subsuelo sobre el que está construida la población.

Para lo cual se debe exigir que las construcciones que allí se realicen cumplan con las normas nacionales de sismorresistencia.

1.6 SISTEMA VIAL

El sistema vial se está desarrollara en virtud del principio de continuidad vial estructural, que permita conservar y mejorar la movilidad y a su vez facilita el acceso de múltiples tipos de vehículos.

Partiendo de la clasificación vial contenida en el EOT, el sistema vial desarrollado para la zona de expansión esta clasificado en vías principales y vías locales, con un espacio publico amplio de fácil acceso a los futuros desarrollos urbanísticos, movilidad y recuperación de la estructura tradicional y ortogonal entre calles y carreras.

La estructura vial estará clasificada según las especificaciones de los ejes estructurantes contemplados en el esquema de ordenamiento territorial siendo de forzoso cumplimiento dentro de las diferentes unidades de desarrollo contempladas en las zonas de expansión urbana del Municipio.

Teniendo en cuenta lo anterior se establecen de acuerdo a su movilización y densidades de ocupación, variando el perfil transversal al ancho de calzada, zona verde que funciona como aislante entre la vía y el andén, y la zona dura de andén para tránsito peatonal, contemplando los tipos de vías que se presentan a continuación.:

1.6.1 CLASIFICACION DE LAS VIAS EN EL SECTOR URBANO

1.6.1.1 Vía Tipo V1

Corresponde a las vías de mayor tráfico vehicular en casco urbano, estas son:
El eje central articulador o arteria principal, que va desde la calle 2 y continua por la calle 6 hasta la carrera 13 en donde desvía hasta la calle 8 y de esta continua hacia la salida para el municipio de la plata. Esta eje comunica al municipio con agrado y la plata.

El perfil transversal de la vía será de 14.00 metros, de los cuales 7.00 metros serán para calzada, 2.00 metros de zona verde aislante y 1.50 metros de andén, por cada lado de cuadra.-(vía V1).

1.6.1.2 Vía Tipo V2

Corresponde a aquellas vías que manejan un volumen de tráfico menor que las V1, pero mayor que las V3.

El perfil transversal de la vía será de 12.00 metros, de los cuales 7.00 metros serán para calzada, 1.00 metro de zona verde aislante y 1.50 metros de andén, por cada lado de cuadra.-(vía V2).

1.6.1.3 Vía Tipo V3

Son aquellas vías de menor tráfico vehicular en el casco urbano. Corresponde a las demás vías del casco urbano.

El perfil transversal de la vía será de 9.40 metros, de los cuales 6.00 metros serán para calzada, 0.70 metros de zona verde aislante y 1.00 metro de andén, por cada lado de cuadra -(vía V3).

El casco urbano presenta una trama vial que permite buena movilidad. Presenta la limitante de carecer de señalización, todas son vías de doble sentido. Igualmente se debe realizar la pavimentación, prioritariamente de aquellas vías V1 y V2 que se encuentren "destapadas".

1.6.2 LOCALIZACION DE LA MALLA VIAL ESTRUCTURANTE

VIA	TRAMO		PERFIL	LONGITUD (MTS)
	DESDE	HASTA		
CALLE 7	CRA 4	ZANJON	V2	144.2
CALLE 6B	CRA 4	ZANJON	V2	162.5
CALLE 8	CRA 5	ZANJON	V2	98.5
CRA 4	VIA GRAZON	CALLE 9	V2	510.9

4.2.7. Plan Vial Interno

Es obligatoria 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.

La proyección de la estructura vial será consecuente con la investigación del equilibrio entre la disposición del espacio con sus características ambientales y la organización funcional de la zona.

Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionadas, serán cedidos gratuitamente al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de Planeación Municipal. A su vez tendrá en cuenta estos factores como parte fundamental para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos Proyectos de acuerdo a los usos establecidos

Cuando se realicen nuevos desarrollos se deberá tener en cuenta la prolongación del corredor de las vías, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

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.

1.7 EL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

Son elementos constitutivos del espacio público:

Las zonas de protección de los drenajes y el nacedero, de la parte alta del área de expansión. (Zonas de protección).

Las áreas integrantes de circulación peatonal de la cual hacen parte los andenes, senderos, y cada uno de los componentes de los perfiles viales tales como áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano, señalización, andenes, sardineles, cunetas, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles, componentes de los cruces o intersecciones, tales como esquinas.

Las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro tales como parques, zonas verdes de cesión gratuita, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; Escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

Las áreas para la conservación y preservación del patrimonio histórico y arquitectónico, y los antejardines de propiedad privada (Art. 5 Decreto 1503 de I.998).

También estará constituido por los componentes del amoblamiento actual urbano y futuro de la zona de expansión como:

Teléfonos, elementos de organización tales como paraderos y semáforos; elementos de ambientación como luminarias, materas, bancas, esculturas y murales; elementos de recreación; elementos de servicio tales como casetas de ventas, de turismo y muebles de lustrabotas; elementos de Salud e higiene tales como baños públicos, canecas para reciclar la basura; elementos de seguridad como barandas, pasamanos, sirenas, hidrantes y equipos contra incendios; elementos de señalización como la nomenclatura domiciliaria y urbana y elementos de la señalización vial.

La estructura de Parques Públicos en el área de expansión serán ubicadas y definidas con precisión en el proyecto urbanístico que se desarrolle a partir del plan parcial establecido y definidos mediante la implementación de franjas generosas continuas a las zonas de protección en función de evitar los procesos de erosión y/o construcción, en la búsqueda de fomentar el equilibrio, la armonía y la convivencia del entorno natural y el ciudadano.

- **Intervenciones.** Las intervenciones de adecuación del espacio público como cambio de pisos, localización de esculturas y otras obras artísticas, iluminación, amoblamiento, arborización, señalización etc., deben corresponder al diseño de la calle, o del eje vial, o del parque, o de la plaza cuando así corresponda, enmarcado en el programa de la administración municipal sobre el espacio público.

- **Invasión.** El uso del espacio público está regulado por su función natural. Las calzadas son para la circulación de vehículos y su parqueo en los casos establecidos explícitamente por la administración municipal. Los andenes son de uso exclusivo de la circulación peatonal y no se permite la colocación de obstáculos físicos sobre él o adosados a las fachadas de las edificaciones que lo delimitan. Las actividades que se realicen al interior de los inmuebles, no pueden extenderse de ninguna manera sobre el espacio público lo cual se considera como invasión del mismo.

- **Andenes.** El área de andén hace parte del espacio público y su construcción y mantenimiento es responsabilidad de la administración municipal. Las obras que se requieran realizar sobre ellos, deben cumplir las siguientes disposiciones:
 1. Mantener la continuidad, con cambios de nivel en los casos que el terreno así lo exija y presentando las mejores soluciones de empate. Mantener la dimensión constante. Los materiales deben ser de alta resistencia a la abrasión y antideslizantes aún en condiciones de humedad y cumplir con las especificaciones técnicas que defina Planeación.
 2. En los casos en que existe la franja verde localizada entre la calzada y el área de circulación peatonal, debe mantenerse como tal. Se permite su arborización según lo establecido sobre reforestación en el presente capítulo.
 3. En los casos de acceso vehicular, el nivel de andén debe ser superado con una rampa que tiene máximo 0.50 metros de avance sobre el andén o sobre la franja verde si existe y con un ancho máximo de 3.00 metros.
 4. Cuando sea necesario romper los andenes en razón de llevar a cabo instalaciones de acometidas de servicios públicos o similares, estos deben ser reparados en las condiciones determinadas en el presente artículo y serán

realizadas por los autores de las obras referidas, inmediatamente estas sean terminadas.

5. Los andenes son de uso peatonal exclusivo.

- **Calzadas.** Corresponde a la administración municipal el mantenimiento en buen estado de las calzadas. En caso de que sea necesario romperlas para hacer acometidas de servicios públicos o similares, estas deben ser reparadas de acuerdo a las especificaciones técnicas establecidas por obras Públicas y llevadas a cabo por los autores de las obras referidas, inmediatamente éstas sean terminadas. En los nuevos desarrollos producto del proceso de urbanización de un globo de terreno, la construcción de las vías y de la infraestructura de servicios públicos correspondiente a las mismas, es responsabilidad del urbanizador. Al finalizar estas obras deben ser entregadas al municipio como requisito para completar el trámite de desenglobe legal de los predios.

- **Parques.** No se permite la construcción de volúmenes adicionales de ninguna índole en el parque del área de expansión urbana. Su uso exclusivo es la recreación y el ocio de los ciudadanos. Toda intervención en los parques y las zonas verdes del área urbana debe ser aprobada por la Unidad del Espacio Público.

- **Cerramientos.** Los cerramientos en predios, en edificaciones y en espacio público se regulan por las siguientes disposiciones:
 1. En los parques no se permite ningún tipo de cerramiento. En las calles se prohíbe el uso de talanqueras o de cualquier otro cerramiento que impida el libre tránsito de los peatones y vehículos.

2. En los antejardines los cerramientos no pueden sobrepasar la altura de 2.00 metros y sus materiales deben permitir la transparencia visual total a partir de los 0.60 metros de altura.
 3. En predios en construcción deben localizarse sobre la línea de propiedad y deben construirse en materiales establecidos por la administración que no revistan peligro para los transeúntes.
- **Arborización.** Se prohíbe la tala de árboles sin el visto bueno de la entidad ambiental competente, la cual expedirá su concepto por escrito explicando los motivos por los que se acepta la tala. En los predios sin construir, cualquier alteración de la arborización existente debe tener concepto favorable de la entidad ambiental competente para su manejo, lo cual es requisito indispensable para la expedición de cualquier licencia. El incumplimiento de esta norma acarreará las sanciones respectivas por contravención a las normas urbanísticas.
 - **Reforestación.** La siembra de árboles tanto en espacio público como al interior de los predios, debe acogerse a las especificaciones técnicas de las autoridades ambientales competentes, en lo que respecta a la selección de las especies más adecuadas para cada caso.
 - **Amoblamiento.** Se permite su localización en las avenidas, parques y andenes, siempre y cuando no obstaculice la libre circulación de peatones y corresponda al programa de la administración sobre el manejo del espacio público. El amoblamiento urbano está compuesto por elementos como postes de alumbrado, faroles, teléfonos públicos, bancas, semáforos, señalización, hidrantes, paraderos, etc.

- **Avisos.** Los avisos publicitarios pueden tener como máximo un área de 1 (un) metro cuadrado por predio y no pueden ser pintados directamente sobre la fachada ni iluminados o luminosos. Sólo se permite uno (1) por local o establecimiento. Su localización no puede sobrepasar de ninguna forma la altura del primer piso. Deben ser adosados a la fachada, no se permiten contra vanos de puertas o ventanas ni suspendidos sobre balcones, tampoco sobre las cubiertas de las edificaciones. Los materiales permitidos para los avisos publicitarios son madera, piedra, cerámica, mármol, hierro forjado y bronce. Estas especificaciones pueden cambiar de acuerdo al programa que desarrolle la administración municipal sobre avisos. No se permite la instalación de vallas al interior del perímetro urbano.
- **Pasacalles y murales.** La Oficina de Planeación Municipal debe adelantar el estudio pertinente para reglamentar las exigencias, procedimiento, localización, tiempo de permanencia, impuesto y demás temas relacionados con la instalación de estos elementos en el espacio público.
- **Antenas.** La instalación de antenas de comunicaciones de gran tamaño como parabólicas, telefonía celular y radiodifusión, deben ser autorizadas por la Oficina de Planeación para lo cual ésta expedirá los requisitos mínimos a cumplir para su instalación.

1.8 SISTEMA DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

Conociendo las condiciones de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, se requiere la ampliación de las redes, requiriendo para ello el adelanto del catastro de redes, para el posterior cálculo y diseño de de la red primaria de acueducto y alcantarillado.

En el área de desarrollo se determinaran mecanismos que permitan la solución del suministro de los servicios básicos establecidos en la Ley de Servicios y a los principios generales de libre empresa y presentarle al Gobierno Municipal una propuesta de Planificación y diseño de las redes y mecanismos de prestación de los servicios públicos, para la respectiva área de Desarrollo. Y deberán construir con sus propios recursos las redes como lo reglamenta la Ley 142 de 1994, correspondientes al Sector dentro del cual se encuentren.

El gobierno establecerá mecanismos de incentivo para la concurrencia de todos los propietarios de un Sector determinado en la construcción de las redes principales y proceder mediante los mecanismos de expropiación tanto por vía Judicial como por vía administrativa con el principio constitucional de que el bien público prima sobre el bien particular.

1.8.1 ACUEDUCTO

Para los nuevos desarrollos urbanísticos se debiera contar con el certificado de disponibilidad del servicio, se deberán incluir los micromedidores y deberá adherirse a este ítem las condiciones para que sea aprobada la licencia de construcción respectiva.

1.8.2 ALCANTARILLADO

Para la evacuación de las aguas servidas de la zona urbana del Municipio de Pital y de las nuevas zonas de desarrollo se requiere a corto plazo la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales que minimice el impacto ambiental sobre la corriente de agua (quebrada La Yaguilga) donde se vierten los flujos de alcantarillado.

No se podrá desarrollar ninguna clase de proyecto urbanístico si antes no se presenta el certificado de disponibilidad de este servicio por parte de la oficina de servicios públicos.

1.8.3 DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS Y ASEO URBANO

A este respecto se han efectuado objetivos básicos en el sector urbano, dado que no existen sitios de disposición rural que signifiquen un gran acopio de residuos sólidos.

Debe impulsarse prioritariamente el proyecto de la Planta de residuos sólidos REGIONAL, la cual reemplazará definitivamente el Relleno sanitario Local.

1.9 EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO E INFRAESTRUCTURA

Consiste en la ubicación de una serie de actividades propias al sector de los servicios y que complementan los sectores productivos, agropecuarios e institucionales, especialmente de tipo turístico, recreacional, cultural, deportivo, social y educativo.

La propuesta de edificios de equipamientos básicos y complementarios se plantea a partir de dos elementos fundamentales: la detección de las necesidades básicas de la población y la concertación con la comunidad.

1.10 USOS DEL SUELO

En las correspondientes Áreas clasificadas deberán estar presentes los principios de diversidad, proximidad y oportunidad. Según estos principios, los desarrollos urbanísticos que sean planteados, contienen diversidad de usos residenciales tales

que permiten la ubicación de los habitantes de todos los estratos socio económicos particularmente los más pobres..

La definición de los usos del suelo hace referencia a las actividades urbanas principales que se permitirán en las diferentes zonas de la cabecera municipal, acorde con la imagen futura que se quiere de la misma y respondiendo a las expectativas, patrones y tendencias generales del crecimiento urbano.

El objetivo central de la propuesta de usos es lograr equilibrio de las actividades urbanas, en procura del mejoramiento de las actividades de vida de los habitantes, de la competitividad económica y de la sostenibilidad ambiental.

1.10.1 RESIDENCIAL

Se asignó este uso a las áreas destinadas a la vivienda en todas sus manifestaciones sin importar su forma de desarrollo; además dentro de estas áreas están involucradas las destinadas a la vivienda de interés social - V.I.S..

1.10.2 INSTITUCIONAL

Dentro del uso institucional se incorporaron las áreas utilizadas y proyectadas para entidades, corporaciones, asociaciones, fundaciones y empresas de origen estatal. Entre los usos institucionales más relevantes se clasifican los Administrativos, Religiosos, Culturales, Educativos, Salud, Seguridad, Abastecimiento, Transporte y otros.

1.10.3 RECREACIONAL

Se incorporan aquí las áreas destinadas para la recreación pasiva y activa y las destinadas para el deporte. Por lo tanto se tuvieron en cuenta las áreas ya

constituidas y las proyectadas para este uso, que pueden articularse a las zonas de protección..

1.11 USOS PERMITIDOS

Para efectos de asignar los usos permitidos en cada sector normativo se establece la siguiente clasificación: Uso principal, uso complementario y uso restringido.

1.11.1 USO PRINCIPAL

Es aquel que orienta la vocación de un sector y se presenta en toda su área.

1.11.2 USO COMPLEMENTARIO

Es aquel que apoya el uso principal de un sector y se presenta con algunas restricciones de localización y funcionamiento.

1.11.3 USO RESTRINGIDO

Es aquel que aunque no apoya específicamente el uso principal de un sector, se permite por no generar incompatibilidad definitiva. Se presenta con restricciones de localización y funcionamiento y está condicionado a obtener el aval de la Oficina de Planeación, previa presentación del estudio de manejo de impactos. Queda condicionado a cumplir con las exigencias establecidas en la aprobación del uso.

1.11.4 USOS RESIDENCIALES

Comprende los sectores desarrollados bajo programas de Vivienda de Interés Social con construcciones residenciales unifamiliares y bifamiliares

1.11.5 USOS COMERCIALES

Este grupo se clasifican aquellos usos comerciales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico son compatibles con la vivienda y no requieren de la especialización de la edificación en la que se localizan. Corresponden a la venta de bienes de consumo doméstico requeridos por la comunidad residente del sector, los uso son como: Tiendas misceláneas, fruterías, panaderías, heladerías, cafeterías, fuentes de soda, productos lácteos, droguerías, perfumerías, papelerías y floristerías.

1.11.6 SERVICIOS

En este grupo se clasifican aquellos servicios que por su bajo impacto ambiental y urbanístico son compatibles con la vivienda y no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Corresponden a la venta de servicios requeridos por la comunidad residente en el sector.

Servicios como zapaterías, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, tiendas de video, agencias de lavandería, publicidad, reparación de artículos eléctricos.
Oficinas de profesionales y consultorios anexos a la vivienda.

1.11.7 USOS INSTITUCIONALES

En este grupo se clasifican aquellos servicios básico requeridos por la comunidad residente de un sector.

Asistencial: Guarderías, sala cunas, hogares geriátricos.

Educación: Jardín Infantil, preescolar, primaria.

Cultural: Salones comunales, sedes junta de acción comunal.

Culto: Iglesia, casa cural.

Recreativo: Parque de barrio, cancha múltiple, parque infantil al aire libre.

1.11.8 USOS INDUSTRIALES

1.11.8.1 Industria liviana

En este grupo se clasifican aquellos usos industriales que por su bajo impacto ambiental y urbanístico, son compatibles con la vivienda y no requieren de la especialización de la edificación en que se localizan. Estos son usos como: Fabrica a menor escala de ponqués, biscochos, dulces, empanadas, tamales, panadería, modistería, sastrería, cestería, cerámica, porcelana, porcelana, cordería, joyería, productos en madera, metal y vidrio, marquetería, avisos, producción artesanal de muebles, manufacturas de bajo impacto.

TABLA 2. Usos del suelo según actividad en el area de expansion urbana

Sector	Area (Has)	Tratamiento	Uso Principal	Uso Complementario	Uso Compatible	Uso Prohibido
1	3.9	Desarrollo	Residencial	Recreacional	Industria Liviana	
1	1.6	Proteccion	Proteccion	Ninguno	Ninguno	Cualquier Otro
2	1.5	Desarrollo	Residencial	Recreacional	Industria Liviana	
2	0.6	Proteccion	Proteccion	Ninguno	Ninguno	Cualquier Otro
3	3.0	Desarrollo	Residencial	Recreacional	Industria Liviana	
3	1.1	Proteccion	Proteccion	Ninguno	Ninguno	Cualquier Otro

1.12 ZONAS DE TRATAMIENTO

Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas de Planeación mediante las cuales se asigna a determinado sector del suelo urbano de expansión urbana, *asociado con las áreas morfológicas homogéneas*, una serie de

objetivos y procedimientos que guíen y orienten las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

Esta zonificación se entiende como el instrumento destinado a controlar y organizar el uso del suelo y los procesos de desarrollo urbanos, estableciendo las directrices que estructuran el espacio público y privado. Permite además racionalizar la dotación y utilización de los servicios públicos, la vialidad y los equipamientos, las tierras para la vivienda de interés social y las áreas de protección ambiental.

El manejo particularizado del área urbana se logra cuando se identifican y definen las diferentes zonas que poseen características y tendencias específicas y que requieren un tratamiento particular para el desarrollo urbano. El área de Desarrollo de la zona de expansión Urbana del Municipio de Pital, presenta características morfológicas fácilmente definibles.

1.12.1 DESARROLLO

Se adopto dentro de este tratamiento las áreas no parceladas ni desarrolladas al interior del área urbana y expansión que además no presentan riesgos o amenazas para los futuros desarrollos que se instalen allí. Dentro de estas nuevas áreas a desarrollar se preverán las áreas destinadas para los programas de vivienda de interés social (V.I.S.), las cuales deberán ser destinadas a este fin específico.

1.12.2 PROTECCION

En este tratamiento se agruparon las áreas que por su interés ecológico o características geográficas necesitan ser protegidas del desarrollo urbano. Este tratamiento se aplico a aquellas áreas donde se requiere mantener condiciones ecológicas y de preservación del paisaje urbano en cumplimiento de la legislación ambiental nacional (Áreas de protección de drenajes, nacimientos y zonas verdes)

y a aquellas que no son aptas para el desarrollo urbano por sus condiciones topográficas o geológicas y que representan amenazas y riesgos para la población. La normativa prohibirá en principio cualquier tipo de construcción sobre estas áreas, con el fin de mantenerlas como zonas verdes y especificara usos compatibles que puedan darse allí, como la recreación pasiva.

1.13 PLAN DE ETAPAS PLAN PARCIAL

Para el desarrollo del área de expansión urbana del municipio de Pital se establecieron tres Etapas de desarrollo teniendo en cuenta las características y requerimiento para su desarrollo.

Es de tener en cuenta que al interior de cada una de estas etapas de desarrollo se pueden encontrar zonas de protección, zonas con proyectos urbanísticos en proceso de legalización, pero sin ninguna obra de urbanismo adelantada, es decir no hay inversión.

Con base en lo descrito anteriormente se ha concluido que para efectos de la Formulación de este plan parcial serán tenidas en cuenta unas áreas netas a intervenir, resultado de restar al área total o bruta urbanizable de cada una de las áreas de desarrollo, las diferentes afectaciones como las zonas de protección, cuerpos de agua y áreas de equipamientos colectivos y zonas con deficiencia de alcantarillado.

A continuación se muestra el resultado de las áreas netas a intervenir y que serán reguladas por medio de este plan Parcial.

1.13.1 INTERVENCIÓN ETAPAS DE DESARROLLO

Primera Etapa	
DENSIDAD RESIDENCIAL VIVIENDAS / Ha	56
AREA BRUTA DE CADA AREA DE DLLO. EN HECTAREAS	5.6
AFECTACIONES HIDRICAS (RONDAS 15 M) EN HECTÁREAS	1.69
AREAS DESARROLLADAS PARA EQUIPAM. COLECTIVOS E INFRAESTRUCTURA	0
AREA BRUTA URBANIZABLE	3.91
AREA BRUTA URBANIZABLE AREA EN CESIONES PARQUES Y ZONAS VERDES	0.78
	Ha
	AREA EN % 20%
CESIONES COMUNALES 8%	0.45
CESIONES VIALES 7%	0.39
AREA NETA URBANIZABLE	2.29
Nº DE VIVIENDAS POR ZONA	168
POBLACION QUE ALBERGARÁ	672

Segunda Etapa	
DENSIDAD RESIDENCIAL VIVIENDAS /	50
AREA BRUTA DE CADA AREA DE DLLO. EN HECTAREAS	2.1
AFECTACIONES HIDRICAS (RONDAS 15 M) EN HECTÁREAS	0.6
AREAS DESARROLLADAS PARA EQUIPAM. COLECTIVOS E INFRAESTRUCTURA	0
AREA BRUTA URBANIZABLE	1.5
AREA BRUTA URBANIZABLE AREA EN CESIONES PARQUES Y ZONAS VERDES	0.3
	Ha
	AREA EN % 20%
CESIONES COMUNALES 8%	0.17
CESIONES VIALES 7%	0.15
AREA NETA URBANIZABLE	0.88
Nº DE VIVIENDAS POR ZONA	50
POBLACION QUE ALBERGARÁ	150

Tercera Etapa	
DENSIDAD RESIDENCIAL VIVIENDAS / HA	50
AREA BRUTA DE CADA AREA DE DLLO. EN HECTAREAS	4.1
AFECTACIONES HIDRICAS (RONDAS 15 M) EN HECTÁREAS	1.07
AREAS DESARROLLADAS PARA EQUIPAM. COLECTIVOS E INFRAESTRUCTURA	0
AREA BRUTA URBANIZABLE	3.03
AREA BRUTA URBANIZABLE AREA EN CESIONES PARQUES Y Ha	0.6
ZONAS VERDES AREA EN %	20%
CESIONES COMUNALES 8%	0.24
CESIONES VIALES 7%	0.21
AREA NETA URBANIZABLE	1.98
Nº DE VIVIENDAS POR ZONA	100
POBLACION QUE ALBERGARÁ	400

1.14 NORMAS URBANISTICAS Y CONSTRUCTIVAS

1.14.1 DENSIDADES

Se expresa en número de viviendas por unidad de área (hectárea) siempre en su cantidad máxima, pueden ser relativas o brutas, sí excluyen o comprenden las áreas correspondientes a los planes viales generales o internos. Para el caso específico del Municipio, se considerará densidad bruta ALTA entre las 50 y máximo 60 viviendas por hectárea.

1.14.2 CESIONES PUBLICAS

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber:

Para Planes Viales Internos: Es obligatoria 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. La oficina de Planeación Municipal tendrá en cuenta estos factores como parte importante para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos Proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar. En todo caso, para el desarrollo de los planes viales internos de proyectos urbanísticos unifamiliares y bifamiliares se dejará de acuerdo a los perfiles viales para cada sector aprobados en este estudio.

Para Vías del Plan Vial General y Obras del Servicio Público: Cuando el predio esté afectado por vías del Plan Vial General y/o áreas destinadas a la provisión de servicios públicos municipales tales como: Colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador estará en la obligación de ceder el área al Municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos, la cual corresponderá máximo al 7% del área total del lote. Si sobrepasa este porcentaje el Municipio estará en la obligación de negociar las áreas restantes, ya sea mediante la rebaja de áreas de cesión obligatorias o mediante compensación en impuestos.

Para Espacio Público: Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, exclusivamente para ESPACIO PÚBLICO. Los andenes están incluidos en los perfiles del Plan Vial General o particular de las áreas a urbanizar. Las zonas verdes, de parques y de otros usos de tipo público serán dependiendo de la de la siguiente manera:

cesiones de parques y zonas verdes	17%
Cesiones Comunales	8%

1.14.3 ALTURA DE PISOS

Para efectos de cálculo de altura de pisos, se contabilizan entre pisos finos tres metros (3 mts). En las zonas y sectores donde el semisótano sea permitido se adiciona un metro con treinta centímetros (1.30 mts) y se aplican dos metros con veinte centímetros (2.20 mts), como altura libre mínima entre pisos.

1.14.3.1 Altura máxima

Se establecen como altura máxima de construcción en el Municipio, las cuales serán indicadas en cada zona y sector, las siguientes:

- a. Un piso a nivel medio de cubierta 6.00 Metros
- d. Dos piso y altillo a nivel medio de cubierta 8.00 Metros

Los altillos, áticos, cornisas, tanques y otros elementos utilitarios ó decorativos deberán incorporarse en concordancia con la volumétrica general del Proyecto y si están sobre la línea de fachada no podrán sobrepasar las alturas mencionadas en ningún punto de ella. Si se retroceden en ángulo de 45 grados con respecto a la normal de la misma podrán sobrepasar los 2.50 mts. Esta misma reglamentación se dará para las chimeneas, ventilaciones y antenas de comunicación. Las vallas ó elementos de publicidad en cubierta están prohibidos.

Para instalaciones o construcciones especiales que requieran para su correcto funcionamiento de una mayor altura a la permitida en el sector de la cumbrera, se deberá formular la respectiva consulta a la Secretaria de Planeación.

1.14.3.1.1 Altillos

Los altillos se deben construir dentro de los siguientes parámetros:

- El retroceso mínimo con respecto a la fachada principal contra el espacio público y posterior es de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m). En los lotes de esquina el aislamiento posterior se considera lateral.
- La cubierta puede ser plana ó inclinada, ésta última con una pendiente máxima en sesenta grados (60°), cuyo ángulo se inicia en el parámetro de fachada y a partir de la placa cubierta del piso del altillo.
- Dentro del volumen contenido bajo las cubiertas inclinadas no se puede construir más de un (1) piso. Dentro del volumen sobrante solamente se pueden construir los tanques de agua, cuartos de máquinas, puntos fijos e instalaciones especiales.
- El área del altillo no podrá superar el cuarenta por ciento (40%) del área del piso inmediatamente inferior.
- Sobre la cubierta se pueden construir lucernas que avancen hasta el paramento de fachada con un ancho máximo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 M) a partir del nivel del piso del altillo.

Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada zona y sector con escrituras existentes con anterioridad a la sanción del presente Acuerdo, los aislamientos laterales y posteriores se adecuarán en la misma proporción de las dimensiones mínimas permitidas, siempre y cuando se conserven los índices de la zona o sector. Los aislamientos propuestos para las vías deberán conservarse.

1.14.3.1.2 Aislamientos

Se indicarán explícitamente en cada zona ó sector y tendrán el carácter de mínimos.

- *POSTERIORES*: Los indicados, no se permiten dentro de los aislamientos posteriores menores de tres metros (3 mts) para construcciones hasta de dos pisos. De tres pisos o mas, serán de 4 hasta 6 metros.
- *POSTERIORES Y LATERALES*: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas. Se indicará en cada sector o zona.
- *ENTRE EDIFICACIONES EN EL MISMO PREDIO*: Cuando tengan diferente uso o propietario. Se indicará en cada sector ó zona.

1.14.3.1.3 Empates

Toda edificación debe construirse dentro de la línea de paramento reglamentario o en su defecto dentro del paramento predominante. Cuando se desarrollen construcciones contiguas ó en serie, deberá procurar una solución de continuidad en alturas, paramentos y voladizos, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los paramentos y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

1.14.3.1.4 Voladizos

Se permitirán de acuerdo a la anchura de los antejardines así:

Para 2.0 metros de antejardín, 0.80 metros de voladizos.

Para 2.5 metros de antejardín, 1.00 metro de voladizo.

En las vías que carezcan de antejardín se permitirán voladizos sí la altura del primer piso sobrepasa los 5.00 metros.

1.14.3.1.5 Patios

Para uno y dos pisos su área mínima será de 12 m² y su lado mínimo será de 3 metros.

Para alturas mayores será de 16 m² de área mínima con lados menores a los 4 metros.

1.14.4 NOMENCLATURA

La Administración municipal asignará la nomenclatura urbana correspondiente según la propuesta básica contenida en el plano de nomenclatura.

La fijación de la nomenclatura es un oficio de la Administración Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando éstas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial con el registro del pago del año en curso.

1.14.5 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 Administración Municipal.

1.14.6 FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El desarrollo de todo predio en el municipio estará sujeto a la factibilidad de la dotación de servicios y sus respectivas modalidades, las cuales quedarán especificadas en la respectiva demarcación emitida por la oficina de planeación.

1.14.7 CERRAMIENTO DEL PREDIO

Todos los predios del Municipio deberán estar amojonados, determinados y definidos por cerramientos acordes con las escrituras vigentes. En el sector urbano en las áreas de antejardín se permitirán cerramientos permanentes en rejas o elementos similares con alturas máximas de 2.50 metros, apoyados sobre poyos o muros bajos con alturas máximas de 0.50 metros, que no ocupen espacio público. Para lotes vacíos o sin construir se exigirán cerramientos llenos construidos en ladrillo, bloque, material o elementos similares que eviten su uso inadecuado, con alturas mínimas de 2.50 metros. En el sector urbanos se prohíbe el encerramiento con alambre de púa. Los cerramientos existentes que no se

acojan a la actual reglamentación deberán dar cumplimiento a lo expresado en un término de un (1) año.

1.14.8 SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE EDIFICABILIDAD

Con el fin de preservar los elementos naturales y geográficos de las áreas por desarrollar y de expansión de la ciudad, pueden ser transferidos por medio de derechos de construcción y de desarrollo a otras áreas en las que las afectaciones ambientales de acuerdo con el POT no superen el 35%.

Son zonas generadoras de derechos de edificabilidad aquellas áreas que superen sus afectaciones ambientales el 35% de acuerdo con lo previsto en las áreas de protección, parques urbanos o zonas para equipamientos públicos de escala urbana o zonal.

La Oficina de Planeación Municipal revisará los criterios de ubicación para los nuevos proyectos de urbanización de tal modo que se garantice que las cesiones pertinentes se inscriban de forma coherente y articulada al sistema de espacio público y equipamiento.

1.14.9 SISTEMAS DE SUBDIVISIÓN EN EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

a. Manzanas y lotes.

Todos los lotes deben tener frente directo a vía vehicular pública.

Manzanas: Máximo una hectárea de área útil.

Las manzanas deben estar delimitadas por vías públicas o áreas de uso público y cumplir con las demás normas y exigencias de la licencia de urbanismo.

Los lotes deben cumplir con un área mínima de sesenta metros cuadrados y un frente mínimo de cinco metros.

1.15 MECANISMOS DE GESTION Y FINANCIACION

1.15.1 MECANISMOS DE GESTION

Son instrumentos de gestión aquellos procedimientos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin permitir la puesta en marcha de las determinaciones derivadas del POT. De acuerdo a lo dispuesto por la Ley 388/97 se agrupan de la siguiente manera:

De intervención sobre la estructura predial;

De intervención sobre los derechos de propiedad;

Financieros;

Para el reparto de cargas y beneficios.

a. Instrumentos de intervención sobre la estructura predial.

Los instrumentos que se enumeran a continuación permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana y la estructura predial, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de un área definida como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano o de expansión urbana. Los instrumentos permiten transformar la estructura predial dando pie a un proceso de englobe, son:

b. Integración inmobiliaria.

Consiste en reunir o englobar diversos inmuebles para luego subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos con el fin de enajenarlos.

Se incentiva la utilización de este instrumento con un aumento de densidades estipulado en las fichas normativas para cada área homogénea.

c. Reajuste de Tierras.

Consiste en reunir o englobar diversos terrenos en forma adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

Será objeto de este instrumento los predios que se consideren de construcción prioritaria dentro de los estipulados en vivienda de interés social.

d. Instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad.

La Ley 388 de 1997 ha determinado que la propiedad tiene una función social y ecológica. Cuando ésta función no se cumple, se abre paso a la utilización de los siguientes instrumentos de intervención pública sobre la propiedad:

La Enajenación Voluntaria.

Según lo dispuesto en la Ley, procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración municipal, las entidades del nivel Departamental o Nacional, y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.

La Enajenación Forzosa.

Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en la venta mediante pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o

construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre y cuando el propietario no los haya urbanizado o construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por la Ley.

La Expropiación por Vía Judicial

Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.

La Expropiación por Vía Administrativa.

Se tramita exclusivamente ante las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre que su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e, h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa, el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios, que no fueron desarrollados en los plazos establecidos en la Ley.

Las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa son las declaradas por la instancia o autoridad que se señala en el presente plan o en acuerdos posteriores, expedidos por el Concejo Municipal.

1.15.2 MECANISMO FINANCIEROS

Son instrumentos financieros los siguientes:

Los costos de los diseños de las obras se cargarán al presupuesto municipal, mientras que la ejecución de los proyectos del cronograma menos el proyecto VIS se cobrará por el sistema de valorización.

Instrumentos para el reparto de cargas y beneficios.

Las Compensaciones. Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

El Aprovechamiento Urbanístico. Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.

La Transferencia de Derechos de Desarrollo y Construcción. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.

La Cooperación entre Partícipes. Mediante el sistema de cooperación entre partícipes se puede repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados por el desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de planeación.