

## 6. ZONIFICACION URBANO-FUNCIONAL

### EL MUNICIPIO COMO ENTIDAD TERRITORIAL.

#### 6.1 PROYECTOS A CORTO-MEDIANO Y LARGO PLAZO

##### 6.1.1 PROYECTOS A CORTO PLAZO

**VIVIENDA Y URBANISMO:** Se debe implementar un control sobre el perímetro urbano de Villanueva, optimizando las áreas disponibles y redensificando las áreas existentes y vacías. De vital importancia es la aplicación del código urbano o normatividad que es un instrumento guía para el crecimiento y determinación de los usos del suelo urbano.

El desarrollo de programas de viviendas de interés social debe atender las necesidades básicas, y debe contemplar la localización de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de los asentamientos humanos localizados en zonas y áreas de alto riesgo.

**SALUD:** Se debe mejorar y fortalecer la atención del Hospital Local de Villanueva.

Los focos que atentan contra la salud de la población son la falta de tratamiento de las aguas negras y residuales, y el manejo inadecuado que se le está dando a los desechos sólidos.

**EDUCACION:** en este punto las instituciones oficiales del Municipio no cubren el 100% de la demanda de cupos escolares. La infraestructura física en general es buena, algunas instituciones requieren la ampliación, adecuación y mantenimiento de la infraestructura educativa y complementaria.

Es necesario hacer y dar continuidad a los convenios existentes con instituciones de educación tecnológica y superior que garanticen la formación laboral de los bachilleres egresados de este Municipio.

En los distintos centros educativos se deben construir 21 aulas escolares, 2 unidades administrativas, un aula múltiple y hacer un mantenimiento periódico de la infraestructura existente.

Es necesaria la dotación de nuevos recursos materiales y técnicos, así como la adquisición de pupitres, escritorios, archivadores y demás material de apoyo pedagógico que sirva para mejorar la prestación y la calidad del servicio educativo.

Proporcionar a los alumnos un mecanismo de transporte escolar que garantice la continuidad de sus estudios de educación básica y académica y que permita racionalizar los recursos humanos, técnicos y materiales.

El sector educativo tendrá como instrumento educativo su plan estratégico para el desarrollo educativo del Municipio de Villanueva, avalado por la administración municipal para su respectiva vigencia.

**CULTURA Y TURISMO:** Es necesario desarrollar, fortalecer y estimular las manifestaciones culturales.

Se debe construir y/o remodelar la infraestructura existentes para las manifestaciones y eventos culturales que existen dentro del Municipio.

Construcción de la sede del Consejo de Cultura con dotación de libros y material didáctico y técnico, en terrenos ya adjudicados para este fin.

En cuanto a turismo se debe brindar apoyo, con el fin de hacer de Villanueva un centro turístico aprovechando sus recursos naturales y desarrollando obras de infraestructura y embellecimiento en los caños Agua Clara y los Arietes.

La infraestructura hotelera y de hospedajes se debe fortalecer. Los establecimientos que prestan este servicio son de buena calidad y la atención es buena. Se debe capacitar a los funcionarios y empleados de estos establecimientos, sobre la administración, atención y venta de servicios.

**SERVICIOS BASICOS:** Se debe cubrir la totalidad del perímetro urbano y de servicios propuesto, con los servicios básicos de acueducto, alcantarillado y aseo, su calidad y eficiencia deben ser del 100%.

*El servicio de acueducto* debe cubrir el 100% y su calidad y eficiencia debe ser óptima, para ello se debe realizar un estudio de redes, construir el tanque de almacenamiento y una nueva fuente de captación. El suministro del líquido debe ser potable en un 100%. Los terrenos de los caños que abastecen el acueducto municipal deben ser adquiridos, conservados y recuperarlos, para asegurar la continuidad en la prestación del servicio.

*El servicio de Alcantarillado* debe ser ampliado y mejorar su eficiencia. Se debe construir un sistema de tratamiento y disposición final de desechos líquidos y agua servidas.

Es necesario construir el alcantarillado pluvial.

*El servicio de Aseo* debe poseer una cobertura y eficiencia del 100%, mediante la implementación de programas de reciclaje.

Se debe diseñar y construir un sistema técnico para la recolección y disposición final de basuras y desechos sólidos.

Implementar el programa de barrido de calles.

*Servicio de electrificación* se requiere mejorar y ampliar la red alumbrado público, en el casco urbano.

Se debe ampliar la cobertura y mejorar la calidad del servicio de alumbrado domiciliario en los nuevos barrios.

*Servicio de gas* es necesario continuar con la construcción de la red de gas natural y crear la empresa prestadora de este servicio.

#### SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

**Mercadeo y Abastecimiento:** Se deben realizar estudios, diseños y construcción para la adecuación y reubicación del matadero

municipal, siguiendo las normas de higiene y salubridad que este uso requiere.

La Plaza de mercado debe ser remodelada en algunos de sus servicios.

**Servicios Religiosos:** El cementerio requiere una remodelación, adecuación y/o reubicación para satisfacer la demanda existente.

**Infraestructura Vial:** Ampliación y pavimentación red vial urbana del Municipio.  
Construcción andenes y sardineles. Diseño y construcción vía circunvalar.

**Medios de Transporte:** Se deben contratar los diseños y construcción del Terminal de transporte.

Adecuación del terminal aéreo para mayor comodidad del usuario, así como garantizar el servicio de taxis o busetas para un mejor funcionamiento.

#### RECREACION Y DEPORTE

Construcción y mantenimiento de instalaciones deportivas y culturales.

Diseño y construcción Coliseo Cubierto.  
Diseño y construcción Villa Olímpica.

#### CODIGO DE URBANISMO:

1.1 Concepto: el código es una herramienta para conocer la historia de un pueblo y así poder proyectarse un futuro desarrollo definido en todos los aspectos posibles. En el se refleja la forma de ser de una región con sus contradicciones, con sus vacíos y con sus intentos por definir la identidad cultural, establece las normas, políticas e instrumentos de aplicación y control, orientados hacia el desarrollo y manejo del área urbana del municipio.

1.2 Objetivos: a nivel general el objetivo es la reglamentación del desarrollo del Municipio de Villanueva.

Los objetivos específicos:

Definir una estructura que delimite claramente las zonas urbanas, por sectores, teniendo en

cuenta las tendencias de desarrollo y de crecimiento del municipio.

Definir una estructura de servicios públicos y comunitarios que responda las necesidades actuales de la comunidad, así como a las proyectadas a mediano y largo plazo.

Prever la expansión y desarrollo futuro del casco urbano, con un sistema flexible que permita los cambios y variaciones que requiera el área urbana, utilizando al máximo la infraestructura existente a partir de políticas de densificación, concentración de crecimiento y consolidación de lo existente.

Reglamentar el uso del espacio público y de las áreas de uso común.

### 1.3 Componentes:

a. El Perímetro Urbano y de servicios.

b. El plan vial.

c. Tipos de Areas de tratamiento.

d. Definición de los usos del suelo.

e. Las normas urbanísticas generales.

f. Areas de reglamentación.

g. Procesos de desarrollo.

#### a. PERIMETRO URBANO

El perímetro urbano y de servicios delimita las áreas municipales para su destinación a usos urbanos específicos. Con el perímetro urbano se delimita el área dentro de la cual se permite el desarrollo de usos urbanos y prestación de servicios públicos prioritarios de acuerdo a las capacidades técnicas, económicas y administrativas del municipio. El perímetro urbano y de servicios debe ser el mismo según la ley 142 de 1994 (régimen de servicios públicos).

\* Delimitación del perímetro urbano: El perímetro urbano quedará igual a la cobertura de servicios públicos de la siguiente manera:

Delimitado así:

**Por el Norte:** Partiendo de la Marginal de la Selva por el límite del Colegio Ezequiel Moreno y Díaz con el Club Social Los Gavanes, por este linderero con la Familia Figueredo hasta la Carretera que conduce a la Reforestación.

**Por el Nororiente:** De la Carretera que conduce a Reforestación con predios de la Señora María Agudelia Daza alinderando con la ribera del Caño Las Bateas hasta desembocar al Caño Agua Clara en el sitio denominado Balneario Rancho King.

**Por el Oriente:** Por la misma coordenada del Caño Agua Clara en su margen izquierda, hasta encontrar la primera coordenada del Tropezón.

**Sur Occidente:** Partiendo de la primera coordenada del Tropezón hasta encontrar la Vía Marginal de la Selva en el punto denominado La Virgen.

**Sur:** Partiendo del punto denominado La Virgen, bordeando con los linderos de los predios de la Bodega El Molino, predios de Campo Elias Rodriguez, predios de Gonzalo Lozano, predios del Municipio, predios de Frits-Franz Moller Bustos, con el Barrio El Mirador alinderado con predios del Municipio vía de por medio hasta el cruce de la Carrera 14.

**Occidente:** Del cruce de la Carrera 14 con el Barrio El Mirador, en límites con predios del Municipio y la Familia Figueredo, subiendo por la margen derecha del Caño Los Arietes hasta la Calle 7, prolongando esta, hasta los linderos de los predios de Irma Aguirre Aguirre, la Urbanización Camino Real II Etapa, siguiendo por la margen izquierda del Caño El Pailón hasta la intersección de la vía que conduce a las Veredas El Triunfo, El Horquetón y encerrando con la Marginal de La Selva.

#### \* ZONA DE REHABILITACION SANITARIA:

Definición: Son aquellas zonas que requieren de un tratamiento especial de recuperación sanitaria y ambiental por tener deficiencias en desagües, ser zonas inundables, y presentar abandono y peligro para la salud y el medio ambiente. Estas zonas requieren de un

tratamiento de recuperación de acuerdo a los criterios y recomendaciones que el municipio establece. No se permitirán usos de ningún tipo hasta que estas zonas no estén rehabilitadas totalmente.

Las zonas de rehabilitación sanitaria serán las establecidas conforme al siguiente descripción:

Zonas de rehabilitación Sanitaria:

- N° 1. Ubicada en el lugar donde tiene su destino el emisario final.

- N° 2 Ubicada en el sitio que funciona como botadero de los desechos de la recolección de basuras.

#### b. PLAN VIAL

El plan vial define el trazado, jerarquía y las especificaciones de las vías existentes y propuestas dentro del área comprendida en el perímetro urbano y rural.

De acuerdo con el uso, función, localización y longitud, el plan vial tiene las siguientes clasificaciones:

- ❖ Vía Regional
- ❖ Vías Locales
- ❖ Vías Veredales.

#### Objetivos:

Orientar el crecimiento del área actualmente desarrollada.

\* Orientar el funcionamiento de las diferentes áreas y las actividades que allí se realizan.

\* Promover el equilibrio en la utilización del suelo relacionado con la infraestructura existente.

\* Establecer las normas urbanísticas para los predios ubicados sobre las vías propuestas y existentes dentro del perímetro Urbano.

TIPOS DE VIAS.

#### VIA REGIONAL-MARGINAL DE LA SELVA:

VIA NEGRA (VN):

Caracterizada por su función de interrelación sub-regional e interurbana, orientada a

canalizar el tráfico vehicular rápido y sobre la cual se ubicarán las actividades urbanas intensivas en comercio y empleo.

*Localización:* Dentro del casco urbano es la calle 11 o la Transversal 2 según el sector.

*Sección:* 34.00 metros.

#### VIAS LOCALES:

VIA GRIS (VG):

Caracterizada por su función de estructuración de actividades intra-urbanas, orientada a canalizar tráfico vehicular rápido y pesado, sobre la cual se ubicarán zonas industriales y restringirá la localización de actividades urbanas intensivas en comercio a pequeña escala.

*Localización:* Este tratamiento se debe implantar en: Vía Circunvalar; Calle 3 entre la Transversal 2 y la Carrera 12; Carrera 14 entre Calle 3 Sur y Calle 7 y desde el cruce de la Carrera 14 con la Calle 7 y su prolongación hasta salir a la vía que conduce a las Veredas El Triunfo, El Encanto y Caracolí.

*Sección:* La Vía Circunvalar cuenta con una sección de 22.00 Metros. Esta vía por estar en proyección requiere de un estudio topográfico para determinar sus secciones en su trayectoria.

VIA ROJA (VR):

Caracterizada por su función de polo de atracción de la actividad urbana, orientada a canalizar el tráfico urbano lento, público y privado, sobre las cuales se ubicarán de manera continua las actividades urbanas intensivas en comercio y empleo.

*Localización:* Calle 7 desde la Transversal 2 hasta la Carrera 15; Calle 10 desde la Carrera 9 hasta la Carrera 14; Transversal 8 en toda su extensión hasta el cruce de la Calle 16 proyectándose esta hasta la Carrera 14; Carreras 9 y 10 desde la Calle 7 hasta la Calle 11; Carrera 11 desde la Calle 7 hasta la Calle 12; Carrera 12 desde la Calle 7 hasta la Calle 16 y la Carrera 13 desde la Calle 7 hasta la Calle 14.

**VIA CAFÉ (VC):**

Caracterizada por su función de penetración a los sectores residenciales, orientada a canalizar el flujo vehicular público y privado y en las cuales se ordenarán de manera puntual las actividades urbanas intensivas en comercio y/o empleo compatible con la vivienda.

*Localización:* La Calle 7 desde la Transversal 2 siguiendo al Barrio Villaluz; las Carreras 10 y 11 desde la Calle 7 hasta la Circunvalar; Carrera 12 desde la Calle 6 hasta la Calle 7 Sur; la Carrera 11 desde la Calle 12 hasta la intersección con la Carrera 12 vía al Balneario Rancho King; la Carrera 12 desde la Calle 16 hasta el Balneario Rancho King; la Calle 16 desde el cruce con la Transversal 8 hasta la Transversal 7 (Barrio Bello Horizonte) y la Carrera 13 desde la Calle 14 hasta el Barrio El Bosque.

**VIA AMARILLA (VA):**

Caracterizada por su función de servicio interno a las áreas intensivas en vivienda y/o comercio-empleo, orientadas a canalizar principalmente los flujos peatonales hacia los puntos de atracción urbana.

*Localización:* Todas las demás vías no mencionadas en la clasificación anterior.

**VIAS VEREDALES:**

El Municipio de Villanueva cuenta aproximadamente con 196 Km de vías veredales, que comunican con las diferentes veredas e inspecciones del Municipio.

**Clasificación:**

Las vías veredales se han clasificado en dos grupos así:

1. *Vías Secundarias:* Corresponden a las vías que están conectadas a una vía de integración nacional o carácter regional y generalmente sirve de enlace con la cabecera municipal. Ver cuadro.

2. *Vías Terciarias:* Corresponden a las vías que comunican con las vías secundarias. Ver cuadro.

**Vías Secundarias**

NOMBRE DE LA VIA	LONGITUD (Km)
El Resguardo – Santa Helena de Upía	48.0
Los Gemelos – Caribayona	10.0
Tropezón – San Agustín	17.0
Villanueva (DAS) – El Encanto	6.5
Vía Marginal – La Bastilla	7.3
<b>TOTAL</b>	<b>88.8</b>

**Vías Terciarias**

NOMBRE DE LA VIA	LONGITUD (Km)
San Agustín – Puerto Rosales	10.0
El Encanto - Horquetón	5.0
Villanueva – El Triunfo	3.0
San Agustín – Santa Rita	4.0
San Agustín – Las Mercedes	7.0
Villanueva – La Colmena	6.0
Villanueva – La Camarga – Leche Miel	6.0
Flor Amarillo - Caribayona	6.0
Villanueva – Los Mangos	5.0
Vegas del Upía – El Viso	3.0
Entrada a Palmas Casanare (Sobre vía Santa Helena de Upía) – Flor Amarillo	20.6
Santa Helena de Upía – Puerto Miriam	10.0
Resguardo – Caracolí – El Encanto	5.5
Caimán Alto – Anillo Palmar del Oriente	3.0
Caimán Bajo – Anillo Palmar del Oriente	5.0
Caimán Bajo – El Fical	5.0
Yee vía Los Gemelos – Santa Helena de Upía – Buenos Aires Bajo	3.0
<b>TOTAL</b>	<b>107.10</b>

**Subcapítulo:** Trazado Vial

Las vías propuestas y existentes serán trazadas, definidas y/o modificadas única y exclusivamente por la secretaria de planeación municipal y autorizado y aprobado por el Concejo Municipal. Ninguna persona podrá trazar, construir o definir vías sin el permiso correspondiente del municipio.

Radios de giro. Los radios de giro de los sardineles dependerán del ancho del andén y los diferentes tipos de cruces así:

- Toda construcción en esquina deberá sujetarse a los radios de giro en el sardinel de acuerdo a la siguientes tabla:

SECCION	RADIO DE GIRO
De 25m o más	6.00 mts
De 20m a 25m	5.00 mts
De 15m a 20m	4.00 mts
Menos de 15	3.00 mts

#### C. TIPOS DE AREAS DE TRATAMIENTO

Son áreas de tratamiento aquellas que dentro del perímetro urbano requieren, por sus condiciones de desarrollo, carácter y actividades, un tratamiento particular para garantizar su correcta incorporación al marco urbanístico definido para el desarrollo del municipio.

Las áreas de tratamiento están clasificadas de la siguiente manera para cumplir los objetivos planteados.

#### AREA DE TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

Definición: son aquellas áreas que presentan mayor grado de desarrollo y requiere una política de densificación de usos y actividades así como de mejoramiento del espacio público. Estas áreas se clasifican de acuerdo a las actividades predominantes y para el área urbana dentro del perímetro urbano de Villanueva son:

\* Areas de Consolidación con actividad residencial:

Definición: corresponde a las zonas en que predomina notablemente la actividad pero que por su baja densificación requiere darles un tratamiento de consolidación en miras a obtener una mayor densificación, pues ya cuenta con un cubrimiento general de los servicios públicos.

Delimitación: se determina como área de consolidación de actividad residencial el sector de los **barrios Morichal, Bello Horizonte, Bellavista, Paraiso, Panorama, Brisas de Agua Clara, Brisas del Upia, Comuneros** estos últimos se encuentran en proceso de desarrollo.

\* Area de consolidación Actividad Múltiple:

Corresponde al área que se encuentra sobre la calle 11, a lo largo de esta y los sectores de los barrios Fundadores y Centro

#### AREA PROTECCION AMBIENTAL Y USOS COMUNALES

Definición: Son áreas existentes o propuestas (vías, parques, rondas de río, canales, bosques y hondonadas) necesarias para preservar el medio ambiente y mantener la calidad de vida urbana de la población de Villanueva. Se clasifican en:

- Areas de rondas de ríos y caños.
- Areas existentes para parques recreativos.
- Areas propuestas para usos comunales y para parques.
- Areas existentes para usos institucionales.
- Areas de uso administrativo complementario
- Area de protección especial

#### Areas de rondas de ríos y caños, humedales y nacederos de agua y/o manantiales:

Delimitación: Las áreas de rondas de los caños consideradas dentro de este código son:

- **Ronda del Caño Los Arietes**, esta ronda comprende la orilla del caño incluyendo el barranco de la orilla y una franja paralela a él de un ancho de 30.00 mts. mínimo (Según Ley 99/93), contado a partir del límite del barranco. Comprende la zona que pasa por el casco urbano del Municipio.
- **Rondas del Caño Aguaclara:** Compreendida por una franja de 30.00



mts. mínimo (Según Ley 99/93), cada una al lado y lado del cauce del caño.

- **Borde de la Terraza (mesa) de San Pedro**, por constituirse como una zona frágil y vulnerable, al igual es donde se presenta la mayoría de nacaderos o afloramientos de agua del acuífero de la Mesa de San Pedro.

#### **Areas existentes para parques Recreativos:**

\* Parque central, corresponde la manzana ubicada entre las carreras 13 y 14 entre las calles 8ª y 9ª.

Tiene un área aproximada de 6.800 metros cuadrados.

\* Parque Infantil ubicado entre las carreras 12 y 13 y las calles 12 y 13. Con un área aproximada de 5.625 metros cuadrados.

\* Parque Bello Horizonte ubicado en la Calle 16 con Transversal 7, área aproximada de 1.125 metros cuadrados.

\* Parque Panorama ubicado sobre la cra 6ª, entre calles 2ª y 1ª, con un área aproximada de 750 metros cuadrados.

\* Parque Barrio Bellavista ubicado entre las cra 12 A y 13 con calle 1ª, con un área aproximada de 6.750 metros cuadrados.

\* Parque Morichal: ubicado entre las carreras 10 y 11, sobre la calle 16, con un área aproximada de 6.375 metros cuadrados.

\* Parque Morichal Alto: Ubicado sobre la Carrera 15 con Calle 22.

\* Parque Ecológico: Ubicado a partir de la Calle 7 hasta la Calle 3.

\* En el trayecto de la Transversal 8 entre Calles 7 y 16, existen zonas destinadas para los parques de Bomberos, El Divino Niño, El Libro entre otros.

\* En el trayecto de la Transversal 2 entre Calles 8 y 10, existen zonas destinadas para los parques Bambú y Hospital.

#### **Areas propuestas para parques y zonas recreativas:**

Se considera el área comprendida en el sector del Tropezón y el área de la Villa Olímpica en predios del Colegio Ezequiel Moreno Díaz.

#### **Areas existentes para usos institucionales:**

Areas de uso educativo: Corresponde a los terrenos donde se ubican los diferentes centros educativos;

- Colegio Ezequiel Moreno Díaz: posee un área de 90.000 M2, aproximadamente de terreno.

- Colegio Panamericano: cuenta con un área de 16.000 M2 aproximadamente de lote.

- Colegio Fabio Riberos: posee un área de 45.000 M2 aproximadamente de lote.

- Colegio Nuestra Señora de los Dolores de Manare: posee un área de 6.400 M2 aproximadamente de terreno.

- Colegio Lontananza: tiene un área de 3.000 M2 aproximadamente de terreno.

- Concentración Urbana el Morichal: cuenta con un área 40.788 M2 aproximadamente.

- Colegio Bello Horizonte: posee un área de 4.200 M2 aproximadamente.

- Concentración el Paraíso: posee un área 5.010 aproximadamente de terreno.

- Concentración Brisas del Upía: cuenta con un área de 6.400 M2 aproximadamente de terreno.

- Colegio de Educación Especial: cuenta con un área de

#### **Areas de uso Administrativo y complementario:**

Terrenos donde se encuentran ubicados la Alcaldía, Telecom, La Policía Nacional, La Plaza de Mercado, el Matadero Municipal.

#### **Areas de Protección Especial:**

Hondonadas: determinadas por su propia morfología, las cuales no permiten un uso diferente al de Reserva Forestal. En el Municipio de Villanueva se encuentran localizadas dentro del casco urbano sobre la Carrera 11 entre Calles 1 y 1 Sur; la ubicada después de la vía Circunvalar bordeando el Barrio El Mirador.

\* AREAS DE DESARROLLO.

**Definición:** Son áreas vacantes o sin usos urbanos actuales y que en concordancia con este código se destinan a desarrollos nuevos. Estas áreas en la actualidad carecen en su totalidad de infraestructura y/o aún no se ha definido su estructura urbana. Para poder desarrollarse es necesario cumplir todo lo establecido para procesos de desarrollo. Estas áreas se clasifican en:

**Áreas de Desarrollo de actividad residencial.**  
**Delimitación:** destinadas para usos de vivienda predominantemente. Para ser desarrolladas en un futuro inmediato, por su localización en el contexto urbano y sus posibilidades de cobertura de servicios públicos.

Los sectores comprendidos dentro del perímetro de los barrios de vivienda de interés social, como son el Mirador y el Bosque.

**Áreas de Desarrollo con Actividad Industrial.**  
**Delimitación:** Destinadas a usos de carácter industrial, que por sus condiciones especiales requieren de infraestructura independiente y de normas urbanísticas específicas.  
Corresponde al área comprendida desde el límite sur del perímetro urbano, en dirección sur-occidente 200 metros, desde la cra 9 con calle 1 sur hasta La marginal del Llano.

**Áreas de Actividad Múltiple:**  
**Definición:** corresponde al sector céntrico del municipio, que por su característica especial de confluencia de usos de diversos tipos, y centro de actividades urbanas, merece un tratamiento de conservación urbanística.

**Delimitación:** determínese como área de actividad múltiple la integrada por los barrios Centro, Fundadores parte del barrio Morichal, sobre la carrera 12.

**Área de Reserva Institucional:**

**Definición:** son aquellas en las cuales se establece una reserva de tierras que la administración municipal podrá utilizar en el futuro, cuando las necesidades lo requieran, para uso institucional únicamente.

**Delimitación:** corresponde a la manzana 35, parte sur de la plaza de mercado, área del parque ecológico y predios del coliseo de ferias y Umata

#### d. CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE USOS

Para efectos de reglamentar los usos de las distintas áreas urbanas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Criterios para la clasificación de los tipos de usos.

##### 1. COMPATIBILIDAD

Se refiere al mayor o menor grado de interferencia que pueden tener los diferentes usos entre sí, dependiendo de su intensidad.

**Alta:** cuando el uso es compatible con la vivienda.

**Media:** cuando el uso requiere de controles específicos para poder darse sin interferir con los otros usos.

**Baja:** cuando la intensidad del uso interfiere con el desarrollo de los otros usos.

##### IMPACTO AMBIENTAL

Son los efectos sobre el medio urbano que se generan por el uso que se quiere dar a un predio determinado. Se clasifican según la magnitud de los efectos en los siguientes tipos:

**Bajo:** cuando los efectos producidos por el uso de cada predio como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente no sobrepasan la construcción del predio.

**Medio:** Cuando alguno de los efectos producidos por el uso de cada predio ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente, sobrepasan los límites de la construcción pero son controlables dentro de los límites del predio.

**Alto:** cuando algunos de los efectos como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasan los límites del predio.



#### REQUERIMIENTOS URBANISTICOS:

Son aquellas condiciones urbanísticas (infraestructura de servicios públicos, vías, servicios comunales, espacio público), exigidas en un determinado sector urbano por la ubicación de un uso específico, pueden ser:

Bajo: cuando el uso genera un mínimo de requerimientos urbanísticos.

Medio: Cuando el uso genera requerimientos urbanísticos especiales, pero son asimilables a las condiciones técnicas y urbanas existentes.

Alto: cuando los requerimientos urbanos que genera el uso afecta el contexto del sector, tanto a nivel urbano como de infraestructura de servicios: (ampliar redes, vías, parqueaderos, espacio público).

#### TIPOLOGIAS PARA CLASIFICACION DE USOS.

De acuerdo a los anteriores criterios se consideran los siguientes tipos de usos urbanos:

##### USO TIPO 1:

Compatibilidad : alta.  
Impacto Ambiental :bajo.  
Requerimientos Urbanístico : bajos.

##### USOS TIPO 2:

Compatibilidad :media.  
Impacto ambiental : medio.  
Requerimientos Urbanísticos : medios.

##### USOS TIPO 3:

Compatibilidad :baja.  
Impacto Ambiental: : alto.  
Requerimientos urbanísticos : altos.

#### VIVIENDA. CLASIFICACION.

Tipo 1: Vivienda Unifamiliar. Son las viviendas que se desarrollan en predios individuales dentro de áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas según

los procedimientos fijados en el presente código.

Tipo 2: Vivienda Bifamiliar. Son las viviendas que se desarrollan en edificios individuales y predios individuales dentro de áreas o zonas urbanizadas legalmente establecidas, según lo expresado en el código. Y regidas bajo las normas de propiedad horizontal vigentes.

Tipo 3: Vivienda multifamiliar o en conjunto, son viviendas o zonas urbanizadas legalmente establecidas, según los procedimientos fijados en el presente documento. Y regidas bajo las normas de propiedad horizontal vigentes.

#### Parqueaderos:

Se reglamentara un parqueadero por cada vivienda.

#### COMERCIO. CLASIFICACION.

Tipo 1: comercio complementario a la vivienda, presenta un alto grado de compatibilidad y un impacto ambiental muy bajo, los requerimientos urbanísticos que genera son igualmente bajos, Son: Los expendios de alimentos, las tiendas, las droguerías, cafeterías, restaurantes, papelerías, misceláneas y servicios personales entre otros.

Tipo 2: Comercio general. Presenta un grado de compatibilidad medio con la vivienda, el impacto ambiental que produce es igualmente medio y los requerimientos urbanísticos que genera son de un nivel medio, como misceláneas, ferreterías, materiales de construcción, comercio agropecuario, maquinaria, repuestos, discotecas, oficinas profesionales, montallantas y actividades similares.

Tipo 3: Comercio especial. El grado de compatibilidad con la vivienda es bajo. Produce un impacto ambiental alto y los requerimientos urbanísticos que genera son de carácter alto, como estaciones de servicio, bodegas. Paradores comerciales, talleres, comercio regional, central de bastos entre otros.

#### INSTITUCIONES Y SERVICIOS. CLASIFICACION.

Tipo 1: Presenta un alto grado de compatibilidad y un impacto ambiental muy bajo, los requerimientos urbanísticos que genera son igualmente bajos. Son: servicios educativos como preescolar y primaria, servicios de salud como dispensarios y centros de salud, servicios recreativos como parques, juegos infantiles, canchas deportivas de uso ocasional y salones múltiples, servicios sociales y religiosos, como iglesias, entre otros.

Tipo 2: Compatibilidad media, servicios educativos como secundaria y educación especializada o técnica. Servicios de salud como centros de salud y hospitales. Servicios recreativos como polideportivos. Servicios administrativos como Telecom, Adpostal, notarías, juzgados, oficinas de registro, inspecciones de policía, entre otros.

Tipo 3: Compatibilidad baja, cementerios, mataderos, plazas de mercado, terminales de transporte y carga entre otros.

INDUSTRIA: Es la producción manufacturera o de transformación de materiales de dos categorías.

#### CLASIFICACION.

Tipo 1: Industria liviana, no tóxica, con procesos de producción sin ruido, calor o vibraciones, sin áreas especiales para cargue y descargue, ni infraestructura diferente a la existente, horario diurno de funcionamiento (talleres artesanales, confección de ropa, zapatos, comidas, carpintería, lavanderías, etc). Generalmente anexa a la vivienda.

Tipo 2: Presenta compatibilidad media, industria mediana, no tóxica, contaminante ni explosiva, con control de ruidos y vibraciones, que requiera un área específica para cargue y descargue (talleres de reparación automotriz, procesadoras de alimentos, procesadoras de metales, procesadoras de productos derivados del petróleo y carbón, fabricas de cemento, maquinaria, bodegas de almacenamiento, etc).

Tipo 3: Presenta compatibilidad baja, Industria pesada de alto impacto ambiental con controles para efectos tóxicos contaminantes, de ruido, vibraciones y de contaminación de su materia prima. Requieren área de cargue y descargue en el interior del predio y los servicios de infraestructura son especiales e individuales con plantas de tratamiento para sus desechos e independientes de los sistemas de las áreas urbanas residenciales.

RECREACION: Esta actividad se puede clasificar entres tipos:

Tipo 1: Recreación Pasiva: Es aquella que se realiza en espacio libres destinados a esparcimiento no organizado, como son: Parques, Plazoletas peatonales y actividades similares.

Tipo 2: Recreación Activa deportiva: Es la realizada en espacio libres destinados a actividades de esparcimiento organizado y deportivo, como son: campos y clubes deportivos.

Tipo 3: Zonas verdes permanentes. Son áreas no edificables que por sus características físicas no permiten ningún tipo de actividad permanente, como son. Espacios arborizados, jardines.

TURISMO: Es una actividad en la que se destina el espacio a la recreación general y cultural, como son: centros vacacionales, hoteles, campamentos, clubes sociales y actividades similares.

CULTURA: Es la actividad destinada a la información intelectual e implementación educativa, como son. Teatros, Casas de la cultura, bibliotecas, museos y actividades similares.

#### e. NORMAS URBANISTICAS

##### CLASIFICACION DE LAS NORMAS.

Las normas a reglamentar para cada uno de los predios según los usos y la ubicación urbana de éstos, se clasifican de acuerdo a los aspectos determinantes en la definición del espacio público y el interés colectivo de la población.

Estos aspectos son:

#### ASPECTOS FUNCIONALES.

Estos aspectos son los relacionados con la movilidad, la accesibilidad y las condiciones funcionales que los distintos usos urbanos deben considerar según el sitio donde se desarrollen.

1. Parquesos: se establecen según el uso y la ubicación en el área urbana y será el resultado de la relación de los metros cuadrados construidos para determinado uso y/o por una cantidad definida por una unidad de referencia.

2. Accesos al Predio: Todo predio podrá tener acceso directo sobre la vía en la cual el predio tiene su frente, garantizando la circulación peatonal sobre el andén correspondiente. El parqueo y garaje deberá ser sobre la vía de menor jerarquía cuando el predio sea de esquina o tenga frente sobre más de dos vías urbanas.

#### ASPECTOS ESPACIALES

Los aspectos espaciales son todos aquellos que inciden primordialmente sobre las condiciones físicas de la cantidad y la conformación del espacio público y que deben cumplir y respetar las construcciones individuales por cada uno de los predios para conformar el conjunto urbano. Estos son:

##### EMPATES.

Tipo 1: Empate con los vecinos en altura y paramentos en construcciones continuas. (sin aislamientos laterales). Ver gráficos normas generales.

Tipo 2: Empate con los vecinos en altura, en construcciones aisladas o separadas.

Tipo 3: Empate con los vecinos en paramento, en construcciones de alturas diferentes y continuas.

Tipo 4: Paramento retrocedido (Antejardín y alineamiento con los antejardines vecinos, en construcciones con o sin aislamientos laterales con alturas iguales o diferentes.

#### ALTURAS

Las alturas serán reguladas de acuerdo con el tipo de vía urbana sobre la cual esté ubicado el predio y según el área de tratamiento correspondiente.

La altura máxima permitida para las construcciones en toda el área urbana será la aconsejada por el estudio de suelos y características del sector.

#### ASPECTOS AMBIENTALES

Los aspectos ambientales son todos aquellos que inciden sobre las condiciones de calidad ambiental de los sitios donde se desarrollen usos urbanos que es necesario establecer para su conservación y control.

Control Ambiental:

Tipo 1: Cuando el impacto ambiental producido por el uso de cada predio es bajo, el control ambiental necesario será igualmente bajo.

Tipo 2: Son los controles necesarios para evitar que los efectos producidos por el uso del predio sobrepasen los límites de éste, como aislamientos, filtros, retrocesos, etc.

Tipo 3: Son controles altos, los efectos como ruido, calor, radiación, vibraciones, olores o cualquier efecto sobre el medio ambiente sobrepasan los límites del predio y por lo tanto requieren de áreas especiales para su ubicación y tratamiento.

Tipos de tráfico:

Es el tráfico generado por el uso que se le da al predio y se clasifica según los niveles de magnitud.

Tipo 1: Tráfico liviano, como automóviles, taxis y motos.

Tipo 2: Tráfico medio, como colectivos, camionetas y busetas.

Tipo 3: Tráfico pesado, como camiones, buses y tractores.

Tipo de cargue/ descargue:

Es el tipo de cargue o descargue que se produce según el uso que se le da al predio y se clasifican según su nivel de magnitud.

Tipo 1: Aquel que puede realizarse a cualquier hora sin detrimento de la actividad urbana.

Tipo 2: Aquel que por su magnitud y características debe realizarse en horarios diferentes a la actividad laboral diurna.

#### f. AREAS DE REGLAMENTACION

Definición:

Se han definido como áreas de reglamentación para aplicar las normas urbanísticas aquellas conformadas por los predios que tienen frente y acceso sobre una determinada vía de acuerdo al Plan vial, y a las condiciones específicas de cada área de tratamiento de desarrollo establecidas.

#### CUBRIMIENTO DE LAS AREAS DE REGLAMENTACION

Un predio puede tener dos o más frentes sobre vías de distinta jerarquía y/o distinta área de tratamiento por lo tanto deberá cumplir para su desarrollo con cada una de las reglamentaciones y normas establecidas para cada tipo de vía y/o tratamiento.

Carácter espacial: La característica especial de cada vía es la de estar conformada principalmente por ejes de arborización tanto en andenes como en los separadores cuando estos están definidos en algunas de ellas.

Carácter ambiental: El carácter ambiental estará definido por las actividades especializadas y con una intensidad alta de utilización por lo que los usos sobre esta vía, deberán corresponder ambientalmente a este carácter.

Reglamentación según el área de tratamiento: las vías urbanas principal. Se reglamentaran de acuerdo con las áreas de tratamiento por donde crucen. Esta reglamentación es la siguiente:

REGLAMENTACION PARA LOS PREDIOS AFECTADOS POR LA VIA NACIONAL-REGIONAL. (VN).

Delimitación: La reglamentación definida en el presente código se aplica a todos los predios con frente y acceso sobre esta vía.

Carácter funcional: este carácter debe corresponder a su función de actividad a nivel local, Por lo tanto los predios con frente sobre, esta vía, deberán contribuir a que, esto se cumpla.

Carácter Espacial: Estos aspectos buscan proteger el carácter de la vía tanto a nivel urbanístico (perfil vial), como arquitectónico (volumetría).

Carácter ambiental: Dadas sus características de uso a escala local, se requiere de un tratamiento especial de arborización que contribuya a que esto se cumpla.

Reglamentación Según las Areas de Tratamiento:.

#### 1. Consolidación Actividad Residencial Sobre V.N.R.

##### A. Usos característicos.

Vivienda: Tipo 1: Vivienda Unifamiliar  
Tipo 2: Vivienda Bifamiliar  
Tipo 3: Vivienda Multifamiliar o en conjunto.

Comercio: Tipo 1: Comercio complementario a la vivienda.  
Tipo 2: Comercio General  
Tipo 3: Comercio Especial

Industria: Tipo 1: Industria Liviana, no tóxica.  
Tipo 2: Industria liviana, no tóxica.

Institución: Tipo 1: Alto grado de compatibilidad y un impacto ambiental muy bajo.  
Tipo 2 con restricciones: Compatibilidad media.

##### B. Aspectos Espaciales.

1. Empates: Tipo 1: Empate con los vecinos en altura y paramentos en construcciones continuas.  
Tipo 3: Empate con los vecinos en paramento.

##### C. Aspectos ambientales:

1. Control Ambiental: Tipo 1: el impacto ambiental producido es bajo.

Tipo 2: El impacto producido por el uso del predio no debe sobre pasar los límites de este.

Tipo 3: los efectos producidos por el uso sobrepasan el predio.

2. Trafico: Tipo 2: trafico tipo medio.  
Tipo 3: trafico tipo pesado

3. Cargue y descargue: Tipo 2: Por su magnitud debe realizarse en horarios diferentes a las horas laborales diurnas.

CONSOLIDACION ACTIVIDAD MULTIPLE SOBRE VIA LOCAL, (Compatibilidad Alta a Media).

*Aplicable a las vías gris, roja, café y amarilla de acuerdo a la clasificación del Plan Vial.*

Usos Característicos.

Vivienda: Tipo 1: Vivienda unifamiliar.

Comercio: Tipo 1: Comercio complementario a la vivienda.  
Tipo 2: Comercio general.

Industria: Tipo 1: Industria Liviana, no tóxica.

Tipo 2 con restricciones: Compatibilidad media.

Institución: Tipo 1: Presenta alto grado de consolidación.

Tipo 2 con restricciones: Compatibilidad media.

Nota: La densidad permitida en este tipo de tratamiento es de 90 viv/ha.

A. Aspectos Espaciales.

1. Empates: Tipo 1: empate con los vecinos en altura y paramentos.

Tipo 3: Empate con los vecinos en paramento.

B. Aspectos Ambientales:

1. Control Ambiental: Tipo 1: El impacto ambiental producido por el uso es bajo

2. Tráfico: Tipo 1: Tráfico Liviano.

Tipo 2: Tráfico medio.

3. Cargue y descargue: Tipo 2: por su magnitud debe realizarse en horarios diferentes a las horas laborales diurnas.

DESARROLLO DE USO RESIDENCIAL V.L

Usos Característicos:

Vivienda: Tipo 1: Vivienda Unifamiliar.

Comercio: Tipo 1: Comercio complementario a la vivienda.

Tipo 2 con restricciones: Comercio general.

Industria: Tipo 1: Industria liviana no tóxica.

Tipo 2 con restricciones: compatibilidad media..

Institución: Tipo1: presenta alto grado de compatibilidad y bajo impacto ambiental.

Tipo 2 con restricciones: Compatibilidad media.

Aspectos Espaciales.

1. Empates: Tipo 4: Paramento retrocedido.

Aspectos Ambientales:

1. Control ambiental: Tipo 1: el impacto ambiental producido por el uso es bajo.

Tipo 2: se necesitan controles para evitar que los efectos del uso superen el predio.

2. Tráfico: Tipo1: Tráfico liviano.

Tipo 2: Tráfico medio

3. cargue y descargue: Tipo 1: Puede realizarse a cualquier hora del día.

g. PROCESOS DE DESARROLLO.

Definición: Es el proceso mediante el cual un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura y dividido en áreas destinadas tanto a uso privado como comunal.

Normas: Para que un terreno pueda ser loteado, desarrollado, urbanizado y/o reformado en las zonas urbanizadas en la actualidad, deberá reunir los siguientes requisitos:

a. Estar ubicado dentro del perímetro urbano y ajustarse a las normas de usos del suelo establecidas.

b. Adaptarse a la forma y cabida del predio, así como a su topografía y requerimientos técnicos para los servicios públicos, en especial los de dotación de agua potable, de desagüe y los de accesibilidad.

c. Ajustarse a las especificaciones viales.

d. Que las manzanas y/o supermanzanas no excedan de una longitud de 100 mts. Entre vías para tránsito vehicular.

e. Que en los loteos, la delimitación de las vías, las áreas de cesión y los usos del suelo están claramente señalados, delimitados e identificados.

f. Que sea posible la provisión de los servicios públicos en forma completamente suficiente para los usos e intensidades de los mismos en todos y cada uno de los predios y dentro de las densidades previstas.

g. Someterse a las demás reglamentaciones que de acuerdo a diferentes casos aplique la oficina de Planeación Municipal.

\* Requisitos:

Todo proyecto de urbanización podrá desarrollarse en manzanas o supermanzanas, a condición de cumplir los siguientes requisitos:

a. Que estén ubicadas dentro de una zona delimitada por las vías urbanas establecidas en el Plan Vial.

b. Que estén contenidas dentro de una zona delimitada por las vías urbanas establecidas en el Plan Vial.

c. Que cumpla con las cesiones exigidas para cada uno de los tipos de área de desarrollo propuestas.

d. Que se ajusten en forma adecuada a las especificaciones fijadas por las empresas de servicios públicos.

e. Que las especificaciones de las vías locales se ajusten a las exigidas por el presente código.

f. Que cumpla con la reglamentación exigida a las áreas de afectación vial.

g. La densidad de la urbanización deberá ajustarse a la exigida según el tipo de área de desarrollo donde se encuentra ubicada.

Nota: El Urbanizador responsable debe arborizar las áreas verdes de las vías (separadores y andenes), según las normas definidas en el código.

\* Proceso de División de Terrenos en lotes edificables.

Definición: es el proceso siguiente a la urbanización aprobados por el Municipio y que permitirá la construcción de edificios permanentes.

Requisitos:

a. este debe formar parte de una urbanización existente y aprobada, es decir debe pertenecer a un globo de terreno con vías, zonas verdes, parques, zonas comunales.

b. Cuando el lote se encuentre en áreas de renovación o consolidación urbana debe cumplir con los requisitos que establece la reglamentación específica para esos tipos de áreas de desarrollo.

#### ACTIVIDADES DE ENAJENACION

Cuando la división de un globo de terreno autorizada por las autoridades municipales se proyecte sobre 5 lotes edificables y/o unidades habitacionales o más, este tipo de desarrollo se entiende dentro de la actividad de Enajenación de Bienes Inmuebles.

Toda persona natural, jurídica o sociedades sin ánimo de lucro en proyecto de desarrollar actividades enajenadoras deberán seguir los trámites respectivos y cumplir con los requisitos exigidos por este documento.

#### LOTE-MINIMO

Para desarrollos individuales: el lote mínimo permitido debe cumplir con las siguientes condiciones:

Area mínima de 97.50 mts, cuadrados y frente mínimo de 6.50 mts.



#### ACCESOS

Tipo 1: cada 500 mts. Mínimo, de las vías urbanas principales.

Tipo 2: cada 100 mts. Máximo, de las vías locales y urbanas de distribución

#### PROCESOS DE CONSTRUCCION

Es el proceso de ocupación de un predio debidamente legalizado con una estructura de carácter temporal o permanente, que sea destinada a un uso acorde con las normas y requisitos que de acuerdo a su ubicación se disponen en el presente documento.

#### NORMAS GENERALES

##### \* Usos

Los usos principales y complementarios serán los fijados para cada uno de los niveles de tratamiento en los diferentes sectores. Además debe cumplir con todas las normas urbanísticas reglamentadas en el código.

##### \* Aislamientos

Aislamientos laterales: son las distancias horizontales comprendidas entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio, serán fijados por la oficina de planeación teniendo en cuenta las características del predio, las características de las edificaciones colindantes y el tipo de área de desarrollo en donde se encuentre el predio.

Los aislamientos posteriores para alturas de 1 a 2 pisos: aislamiento posterior mínimo de 3.00 mts, considerado de lindero a lindero.

Los aislamientos para construcciones de 3 y 4 pisos: serán de 4.00 mts, considerado de lindero a lindero.

##### \* Patios Interiores

Las dimensiones de los patios, corresponderán a la altura de la edificación así:

Para edificaciones de 1 a 2 pisos, el área del patio será el lado mínimo de 3.00 mts y de lindero a lindero, a nivel de primer piso.

Para tres y cuatro pisos, el área del patio será el lado mínimo de 4.00 metros y de lindero a lindero a nivel de primer piso.

##### \* Antejardines

Se fijaran de acuerdo a los diferentes tipos de áreas de tratamiento y dependiendo de la reglamentación de la vía sobre la cual está el predio, y nunca tendrá un ancho menor de 3.00 mts, no se aceptaran cerramientos de alturas superiores a 1,20 mts y en ningún caso podrán ser cubiertos. Deben presentar continuidad con el ánden y unidad de diseño por manzanas o costado de manzana, que garanticen la conformación del espacio público.

##### \* Semisotano

Altura: La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 1.50 mts.

Esta distancia se contará entre el acabado fino interior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno

Uso: se permitirá únicamente para uso de parqueo, con fines comerciales.

##### \* Sótano

Se permitirá en algunos sectores si su altura mínima es de 2.70 mts, entre placas, usándose exclusivamente para instalaciones técnicas o parqueaderos.

##### \* Rampas

Rampas Vehiculares: Tendrán una inclinación máxima del 20%. En ningún caso podrán obstruir el tránsito peatonal, en lotes esquineros el acceso será del tipo 2 de acuerdo a la presente reglamentación. Deberá estar de la línea del paramento hacia adentro.

##### Nota:

En los lotes esquineros el acceso al sótano deberá ser la vía secundaria.

- Rampas para minusvalidos: Estas rampas estarán ubicadas sobre el ánden una vez terminado el giro de la esquina y serán la continuación del área transitable del ánden. Tendrán inclinación de 10% y un ancho mínimo de 1.50 mts, Serán construidas en un material no liso.

Rampas Peatonales: Cualquier rampa que se plantee para uso peatonal tendrá una inclinación máxima del 10% y un ancho mínimo de 1.20 mts.

\* Altillo

El altillo estará retrocedido 2.50 mts, mínimo de los parámetros de la construcción y deberá estar involucrado dentro de la línea de la cubierta. Su área no podrá ser superior al 25% del piso inmediatamente anterior con el cual deberá mantener una relación formal y visual directa. La escalera deberá ser de carácter interno; el altillo en ningún caso podrá tener relación con la escalera general de la edificación.

\* Culatas

Cuando al construir una edificación, queden al descubierto culatas en esta o en las construcciones adyacentes, su arreglo y presentación estarán a cargo del propietario de la nueva edificación para lo cual se usarán materiales y acabados de fachadas similares y estarán sujetas a las mismas exigencias de mantenimiento cuando las hubiere.

\* Voladizos

Serán máximo de 1.20 mt. A una altura mínima de 2.50 mts. Contados a partir del nivel del andén. El voladizo se podrá plantear como balcón, respetando el derecho de privacidad y no servidumbre física y visual sobre los predios vecinos, cumpliendo con los diseños estructurales.

Reglamentación para las Bajantes de Aguas Lluvias.

Las canales y desagües de las aguas lluvias de las cubiertas deberán ser arrojadas sobre el mismo predio y nunca sobre las vías peatonales, deben ir bajo nivel de piso hasta desaguar sobre la calzada vehicular.

## CESIONES Y DENSIDADES

Definición: son las áreas urbanas que se requieren para la ejecución de vías públicas, áreas verdes y de servicios comunitarios que la comunidad requiere para su adecuado

desarrollo y mantener una buena calidad de vida.

## TIPOS DE CESIONES

Definición:

### 1. Cesión Tipo A:

Son las áreas urbanas necesarias y requeridas con carácter obligatorio y gratuito para la ejecución de vías urbanas principales, Vías urbanas secundarias, y para áreas de protección ambiental y Usos Comunitarios que conforman la estructura básica mínima del municipio.

### 2. Cesiones Tipo B:

Son las áreas urbanas ubicadas en los denominados subsectores urbanos que han sido definidos por el trazado de las vías del Plan Vial que todo proceso de desarrollo debe dejar para usos comunitarios. Estas áreas deben ser cedidas al Municipio a través de escritura pública. Su superficie será la equivalente al 15% (quince por ciento) del área del lote debidamente urbanizado y deberá estar, esta área delimitada por todos sus lados con vías urbanas locales, como mínimo.

Dentro del área de cesión tipo B, deberán incluirse en los porcentajes a continuación relacionados las zonas de servicios comunales.

Las cesiones estimadas para la ubicación de los servicios comunales se harán siempre en proporción al número de habitantes que ocuparán el proyecto residencial de que se trate, de acuerdo a la siguiente descripción.

## SERVICIOS COMUNALES.

Bienestar: sala-cuna, guardería. 0.13 cesión M2 por habitante.

Educación: Preescolar, primaria, secundaria. 0.19, 0.55, 0.95 Cesión M2 por habitante, respectivamente.

Salud: centro de salud. 0.10 cesión M2 por habitante.

Recreación: parque infantil, parque deportivo, parque de barrio. 0.80, 1.20, 1.00 Cesión M2 por habitante, respectivamente.

Culto: Iglesia. 0.20 Cesión M2 por habitante.

Cultura: Sala múltiple - biblioteca 0.20 M2 por habitante

Area comercial Vendible

#### CALCULO DE LAS AREAS DE CESION

El cálculo de áreas en cada caso se aplicará de acuerdo a los siguientes parámetros:

a. El número de habitantes se calculará con un promedio de 5.8 habitantes por unidad de vivienda y/o de lote unifamiliar, siempre y cuando el lote esté dentro del promedio del lote mínimo establecido en el presente documento. Si el tamaño del lote es superior al área mínima se aplicará el cálculo con base a un bifamiliar o 2 unidades de vivienda por lote.

En caso de incluir proyecto arquitectónico el cálculo se hará con base al número de unidades de vivienda a construir.

b. La aplicación de servicios comunitarios se establecerá de acuerdo a dos condiciones a saber, el número de habitantes totales y a la cabida superficial del predio a urbanizar, o sea, a la densidad promedio establecida en el reglamento de zonificación, según los siguientes rangos.

Hasta 500 habitantes y/o un área hasta de 3.00 Ha.

Las áreas de cesión corresponderán a los siguientes servicios comunales:

Bienestar: guardería, sala-cuna	0.13
m2/habitante	
Recreación: parque infantil	0.80
m2/habitante	
Parque deportivo	1.20 m2
/habitante	
Cultura: Sala múltiple	0.20
m2/habitante	

Total 2.33 m2/habitante

De más de 500 habitantes a menos de 1.500 y/o un área de más de 6 hectáreas.

Las áreas de cesión serán las anteriores y se incluirá en recreación:

El parque de barrio: 1.00 m2/habitante

Total 3.33 m2/habitante

De más de 1.500 habitantes a menos de 3.000 y/o un área de más de 6 Ha, y menos de 15 Ha. Las áreas de cesión serán las anteriores y se incluirá en educación:

Preescolar: 0.19 m2/habitante

Total 3.52 m2/habitante

De más de 3.000 habitantes a menos de 5.000 y/o un área mayor de 10 Ha, y menos de 15 Ha. Las áreas de cesión serán las anteriores y se incluirá en:

Educación primaria: 0.55 m2/habitante

Comercial vendible: 1.00 m2/habitante

Total Comunal 4.07 m2/habitante

En más de 5.000 habitantes y mayor de 15 Ha., se aplicarán la totalidad en las áreas dadas en el cuadro de cesiones.

c. Con respecto a la ubicación de los predios correspondientes a servicios comunales la Secretaría de planeación decidirá cuando y donde la cesión se hace en terreno físico dentro de los nuevos desarrollos, tratando con ello de evitar la dispersión y minimización de estos predios y que su tamaño no sea funcional, o sea su ubicación inadecuada o deficiente. De acuerdo a esto la Secretaría de planeación podrá fijar la ubicación de los predios para los usos comunitarios atendiendo a su fácil acceso, dotación de servicios, calidad de los suelos ya su cabida en función de su radio de influencia, insertando estos usos y áreas en el plano de zonificación; igualmente queda establecido, que los predios así determinados, no podrán destinarse a otro uso, sin la autorización de la JUNTA DE PLANEACION.

Nota 1: Las áreas de las vías urbanas locales y las vías peatonales no están contempladas dentro del área de cesión Tipo A o B.

Nota 2: Si el propietario o propietarios de los terrenos que conforman el subsector no logran llegar a un acuerdo en cuanto a la urbanización del subsector y por lo tanto a las condiciones de las cesiones y el trazado de las vías, podrán

recurrir a la secretaría de Planeación Municipal para que esta defina las condiciones de desarrollo.

#### CONDICIONES PARA LA CESION EN VIAS LOCALES.

Todo terreno en proceso de urbanización debe prever un sistema vehicular y peatonal de uso público con las siguientes características:

Que constituya una malla vial conectada a las vías del Plan Vial.

Que las áreas delimitadas por vías locales no sean mayores a una hectárea.

Que las vías vehiculares permitan el acceso a todos los predios a una distancia no mayor de 100 mts.

Que las vías peatonales no estén a una distancia mayor de 10 mts de ningún predio.

Que las vías peatonales tengan por lo menos un ancho total entre paramentos de 6.00 mts.

La construcción obligatoria de las vías cedidas al municipio comprende:

Trazado, apertura, adecuación de la subbase, sardineles en ciclópeo y andenes con las características definidas en el plan vial.

Las cesiones tipo A, además de cubrir las redes viales deben prever las redes de acueducto, de alcantarillado, de alumbrado público, de energía, de distribución de gas, telefonía y de servicios de telecomunicaciones.

#### CONDICIONES PARA LAS CESIONES DE AREAS VERDES Y ZONAS COMUNALES

Las cesiones estimadas para la ubicación de los servicios comunales guardarán siempre una proporción al número de habitantes que ocuparán el proyecto residencial.

- Deben estar ubicadas sobre una vía pública o tener acceso directo sobre estas, para garantizar su carácter de uso comunal.

- Deben estar en uno o más globos de terreno aproximadamente, equidistante a todas las áreas del terreno a urbanizar.

Nota:

Equidistante se asume a un área que se encuentra ubicada en similares condiciones de distancia y accesibilidad de todos los predios dentro de la urbanización a desarrollar.

#### MULTIFAMILIARES

Definición: es aquella que se proyecta sobre terrenos ubicados dentro del perímetro urbano, que en las áreas de tratamiento se contempla para uso de vivienda tipo 3, con o sin los usos comerciales permitidos. Y que se realicen en edificios de 3 a 4 pisos.

Se establecen modalidades básicas de desarrollo para edificaciones multifamiliares así:

- a. Urbanizaciones multifamiliares.
- b. Conjuntos multifamiliares.
- c. Edificios multifamiliares aislados.

#### URBANIZACIONES MULTIFAMILIARES

Los requisitos para la utilización de terrenos En urbanizaciones Multifamiliares son los siguientes:

1. La infraestructura física del terreno y del sector debe corresponder a las necesidades generadas por la población máxima según el proyecto.
2. El retiro mínimo entre torres dentro de la misma urbanización será de 12.00 metros, el retiro mínimo entre fachada abierta y fachada cerrada dentro de la misma edificación será de una cuarta parte de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 6.00 mts.

#### CONJUNTOS MULTIFAMILIARES

Son aquellos proyectos constituidos para uso de vivienda con usos comerciales anexos o sin ellos, de tres a 4 pisos, sobre lotes plenamente vinculados a la malla urbana.

Todo conjunto multifamiliar exige que el lote considerado tenga por lo menos uno de los frentes sobre una vía de sección pública mínima de 20.00 mts, y sus frentes restantes si los tuviere, a una vía por lo menos de 15.00 mts, de sección. Si el lote no cumple con ésta norma, se podrá tomar en consideración, mediante la cesión de un 10% de su área global útil como

área libre adicional a lo exigido en las siguientes normas.

#### CONDICIONES GENERALES

Todo conjunto multifamiliar, debe dejar el 20% de área global útil como mínimo, como área pública a ceder al Fondo de Inmuebles Urbanos, la cual se distinguirá en primer lugar en zona libre de aparcamiento en superficie para vehículos de visitantes, a razón de 6.00 M2, por unidad de vivienda contemplada y el excedente en zona pública verde y/o piso duro.

#### ESPACIO PÚBLICO Y MEDIO AMBIENTE.

\* Definición: Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público del municipio las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y usos de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la preservación y conservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del municipio, los necesarios para la conservación de las playas fluviales, así como de sus elementos vegetativos, y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

Los parques y 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 a la población de su uso y libre tránsito.

#### ZONA RECREATIVA DE USO PÚBLICO.

Son aquellas en las cuales la recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de una viabilidad específica de las estructuras para albergar a los usuarios. La segunda demanda viabilidad de las estructuras para fines estéticos, paisajísticos, ornamentales y ambientales.

La recreación pública bajo cualquiera de estas dos formas, es una manifestación del uso y disfrute colectivos.

Tanto las zonas que se destinen a la recreación pasiva como las que se destinen para la recreación activa forman parte del espacio público.

Son bienes de recreación activa los parques urbanos y bienes de recreación pasiva los valores urbanos y edificios representativos del lugar.

#### ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Las zonas de servicios públicos son áreas destinadas a la ejecución de proyectos y obras de infraestructura y redes para la dotación, almacenamiento, regulación y prestación de servicios públicos, así como las necesarias para su mantenimiento y para el control ambiental necesarios para prevenir los impactos que genera la infraestructura misma del servicio, de manera que aisle convenientemente a la comunidad de riesgos potenciales para la vida, la salud y la tranquilidad.

Los servicios referenciados son:

1. Fuentes de energía (eléctrica, de gas, etc.)
2. Acueducto.
3. Alcantarillado.
4. Telefonía.

#### DEL MEDIO AMBIENTE SANO.

Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano.

Se consideran factores que deterioran el medio ambiente, entre otros:

La contaminación del aire, de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables.

La degradación, la erosión y el revenimiento de suelos y tierras.

La alteración nociva de la Topografía.

Las alteraciones nocivas del flujo natural de las aguas.

Los cambios nocivos del lecho de las aguas.

Los cambios nocivos

La extinción o disminución cualitativa o cuantitativa de especies animales o vegetales o de recursos genéticos.

La introducción y propagación de enfermedades y plagas.

La introducción, utilización y transporte de especies animales o vegetales dañinas o de productos o sustancias peligrosas.

La alteración perjudicial o antiestética de paisajes naturales.

La disminución o extinción de fuentes naturales de energía primaria.

La acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios.

El ruido nocivo.

El uso inadecuado de sustancias peligrosas.

El crecimiento excesivo y anormal de la flora en lagos y lagunas.

La concentración de población humana urbana o rural en condiciones habitacionales que atenten contra el bienestar y la salud.

#### REGLAMENTACION DE LAS ESQUINAS.

Todas las esquinas urbanas deben ser trazadas y construidas respetando los radios de giro, establecidos en el plan vial. Sobre esquinas no se deberá colocar ningún tipo de obstáculos que pueda impedir la visual de giro vehicular.

#### ANDENES.

\* Definición: Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones y a la eventual conservación de una zona verde. Compreendida entre la línea de paramento y el sardinel.

\* Características:

a. Llevar el mismo desnivel de la calzada en igual sentido, de manera que no haya cambios bruscos ni gradas de un lindero a otro. La diferencia máxima de nivel del andén en relación con la calzada será de 0.20 mts.

b. Su superficie debe ser libre, pareja, continua, sin huecos, alturas u obstáculos que representen peligro para el peatón.

c. El acabado de piso deberá ser antideslizante para garantizar la seguridad del peatón. De cemento al natural, liso pero no pulido, con dilataciones por lo menos cada 2.50 mts. En cuadro . Se deja a opción del propietario colocar tableta de gres siempre y cuando sea antideslizante.

d. Aquellos andenes que ya cuentan con árboles sembrados, se permitirá hacerles un bordillo de protección con un radio no mayor de 0.80 mts. Construido en ladrillo, cemento o piedra a una altura no mayor de 0.40 mts, sobre el nivel del andén.

Mejoras de andenes:

Todo propietario de predios construidos deberá construir o reparar los andenes, correspondientes a su predio en un plazo de 1 mes, cuando existan niveles diferentes entre predios se deberá adecuar con pequeñas rampas para que el recorrido sea continuo.

\* Del uso del andén:

Restricciones:

Queda prohibido instalar en el andén o en la calzada o separadores avisos, tableros, pancartas, vallas o señales comerciales de cualquier índole diferentes a las de señalización vial, que obstaculicen o limiten el paso del transeúnte.

No se podrán colocar vitrinas, estantes, exhibidores, y en fin cualquier tipo de mercancía fuera de la línea de demarcación.

No se permitirá la instalación de máquinas, motores, asaderos, hornos, básculas, parlantes y en general ningún tipo de aparato eléctrico o mecánico fuera de la línea de demarcación.

No se permitirá estacionar vehículo, ya sean carros o motos sobre los andenes.



Bajo ningún caso se permitirá utilizar el andén para almacenar mercancías, artículos o materiales de construcción o hacer uso de él para reparar motos o vehículos, o para talleres de cualquier índole u ocuparlos total o parcialmente con cualquier elemento o material.

En caso de que algún constructor o contratista sea autorizado para ocupar el andén temporalmente, éste debe dejar una franja de por lo menos un (1.00) mt. Para que puedan circular los peatones y en ningún caso se permitirá que esta franja sea ocupada por desechos de excavaciones, como almacenaje de materiales, como arena, bloques de cemento, ladrillos, cemento, herramientas u otros como campamento, como circulación de carretillas o como ascensor de cemento, gravilla arena o acero. En caso contrario se pagaran multas por invasión del espacio público, según tarifas establecidas por el Concejo Municipal

No se permitirá la construcción de materas, bancas, muros o cualquier tipo de construcción que sobresalga del nivel del andén más allá de 0.40 mts, por fuera de la línea de demarcación.

#### DE MESAS EN EL ANDEN.

La colocación de mesas de atención al público de los establecimientos comerciales estará regido por las siguientes normas.

1. No se permitirá colocar mesas y sillas de atención al público en aquellos andenes con un ancho menor a 3.50 mts, será posible siempre y cuando la oficina de planeación lo permita y se pague un impuesto por ocupación del espacio público el cual será establecido por el Concejo Municipal.

#### \* ARBORIZACION.

Todos los predios deberán dotar de arborización el frente del lote, los árboles se localizaran de tal manera que no impidan el libre tránsito peatonal y deberán plantarse de una altura mínima de 1.50 mts. Con una protección adecuada y de acuerdo a las especificaciones correspondientes a

especies, raíces, radios. Deberán cumplir con las condiciones de cada una de las distintas vías planteadas por el plan vial del presente código.

#### \*AMOBAMIEN TO.

Se entiende por amoblamiento urbano el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad o que visualmente lo afecten y que contribuyen a facilitar las actividades, información y orientación de sus moradores. Se trata de elementos de carácter permanente o transitorio que se clasifican en:

Comunicación: teléfonos, buzones, etc.  
Información: nomenclatura, señalización, identificaciones arquitectónicas y urbanas.

Publicidad: avisos, vallas, murales, etc.

Organización: señales de tránsito-

Ambientación: iluminación, bancas, materas.

Recreación: juegos y aparatos de pasatiempo.

Servicios varios: casetas, kioscos, etc.

Salud e higiene: baños y recolectores de basura.

Seguridad: hidrantes, barandas, cerramientos, etc.

Nota: La secretaria de Planeación Municipal reglamentará las condiciones y características para la ubicación del amoblamiento a ser realizado deberá ser aprobado por la oficina de Planeación Municipal.

#### ZONAS VERDES.

Definición: Es el espacio abierto empedrado o no, de uso público, comunal o privado, destinado a la ambientación y recreación.

Cuando exista una zona verde demarcada, el propietario del predio no podrá darle ninguna otra destinación. Quedando totalmente prohibidas las construcciones de cualquier tipo sobre ella.

## PARASOLES

Los parasoles deberán ser contruidos con materiales livianos como plásticos, hule, tejas plásticas, etc. No se permitirá la construcción de parasoles en materiales pesados y durables como teja o eternit, madera, lámina o similares. Tampoco se permitirá la colocación de cielo raso en madera, listón lámina y de ninguna especie bajo el parasol, así como instalaciones de sonido o eléctricas.

Características del Diseño: La estructura del parasol debe estar fijada o adosada a la fachada de la edificación y no podrá contar con apoyos sobre el piso del anden.

El parasol no podrá sobrepasar el 50% del ancho del anden sobre el cual va colocado.

La altura mínima entre el nivel del andén y el parasol deberá ser de 2.20 mts.

## TIEMPO

El tiempo para acojerse a la anterior reglamentación será determinada por el Concejo Municipal.

## VIGENCIA

Esta será efectuada por los Inspectores Urbanísticos, la policía y los funcionarios competentes.

## LAS SANCIONES Y SU VALOR

A partir de la fecha que determine el Concejo municipal se procederá a demoler, retirar y decomisar todos aquellos elementos, artículos, objetos o aparatos que sean colocados o instalados en contravención a las normas aquí establecidas.

Se sancionara a los infractores hasta por 10 a 60 salarios mínimos diarios vigentes, sin cuya cancelación, tesorería no devolvirá los artículos decomisados.

## PLAZO

Se permiten hasta 60 días a los contraventores para acojerse a las normas, vencido el cual y no se hubiesen cumplido,

se podrá ordenar cerrar definitivamente el negocio o establecimiento.

## ANUNCIO

Se hará por medio de la emisora local, invitando a su cumplimiento.

## ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES

### Definición

Entiéndase por actividad de enajenación de inmuebles:

La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.

La transferencia a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.

Entiéndase esta actividad como la que se desarrolla cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades municipales sean (5) cinco o más.

### Del Deber Del Registro

Antes de anunciar y desarrollar cualquier actividad enajenadora, el o los interesados deberán registrarse como enajenadores ante la oficina de planeación Municipal. Dicho registro se hará solo una vez, y tendrá vigencia hasta que el interesado solicite su cancelación, o hasta que la entidad competente al control y vigilancia considere pertinente dicha cancelación.

## REQUISITOS PARA EL REGISTRO COMO ENAJENADOR

### PERSONAS NATURALES

Solicitud en papel común.

Declaración jurada donde conste nacionalidad, nombres y apellidos completos y direcciones precisas.

Balance en formulario oficial firmado por contador titulado.

### PERSONAS JURIDICAS

Solicitud en papel común.

Escritura de Constitución, reformas si las hay.

Certificado de presentación legal, expedido por la cámara de comercio.

Balance en formulario oficial firmado por un contador titulado o autorizado e inscrito ante la Superintendencia Bancaria.

#### SOCIEDADES SIN ANIMO DE LUCRO

Solicitud en papel común.

Estatutos.

Resolución por la cual se concedió Personería Jurídica.

Certificado de representación legal.

Balance en formulario oficial firmado por un contador titulado o autorizado e inscrito ante la Superintendencia Bancaria.

#### REQUISITOS PARA EL PERMISO DE ANUNCIAR Y DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACION

Haberse registrado como enajenador.

Contar con licencia de constructor y/o urbanización vigente, según el caso.

Que esta oficina se haya cerciorado de si la responsabilidad e idoneidad del interesado, o los directores, administradores o representantes legales y de los socios, sean tales que inspiren confianza y que el bienestar público será fomentado al otorgar el correspondiente permiso.

Que se haya demostrado por el interesado que posee el capital mínimo exigido para desarrollar actividades enajenadoras, bajo todos los parámetros establecidos por las leyes vigentes.

Que se haya acreditado la propiedad y libertad del terreno en el cual se va a desarrollar la actividad. Y conceptuado favorablemente sobre los contratos a celebrar con los adquirentes.

El permiso correspondiente se otorgará sobre los 30 días hábiles siguientes a la comprobación de estos requisitos mediante resolución oficial emanada de la Secretaría de Planeación y Valorización Municipal. La cual deberá ser registrada por el interesado ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo donde se encuentre ubicado el inmueble, dentro de los 2 (dos) meses siguientes a la fecha de dicha resolución

#### JUNTA PREVIA

Es la que se lleva acabo ante la oficina técnica de Planeación Municipal con la

participación de las empresas o entidades responsables de la prestación de los servicios públicos básicos, es decir:

Empresas Públicas Municipales (Acueducto y Alcantarillado)

Electrificadora de Boyacá (Electrificación)

Telecom (Telefonía)

Esto será con el fin de determinar las posibilidades existentes en la respectiva disponibilidad de los servicios Públicos, para poder iniciar así en condiciones normales el proceso de urbanización.

#### LICENCIAS PARA CONSTRUCCION

Definición: Es la autorización oficial concedida por la secretaria de planeación para desarrollar cualquier construcción nueva o modificar alguna construcción existente en el área del municipio. Esta licencia se concede para obras dentro del área urbana que han cumplido con todos los trámites de urbanización, o para construcciones en el área rural, una vez se establezca la reglamentación.

Tramites: Toda solicitud de licencia de construcción deberá registrarse por los siguientes trámites.

Alinderación: Si existe alguna duda o ambigüedad sobre la aplicación de las normas en un predio específico, el propietario podrá solicitar la demarcación a la Secretaría de Planeación Municipal. La respuesta se deberá obtener en un plazo máximo de 20 días y contendrá los requerimientos a los cuales debe ajustarse la construcción para su aprobación. Para solicitar la demarcación, el propietario deberá adjuntar:

Escritura del predio. (Fotocopia).

Recibo vigente de pago del impuesto predial.

Plano de localización del predio en la urbanización debidamente aprobada y registrada catastralmente.

Solicitud por escrito en papel común, con la ubicación del predio, uso que se le piensa dar y la firma del propietario.

Formulario suministrado por Planeación Municipal.

La demarcación tendrá una vigencia de 6 meses contados a partir de la fecha de expedición.

#### PRESENTACIÓN DE PROYECTOS.

Cuando la construcción propuesta se ajusta a los requerimientos establecidos para el predio, se presenta a la secretaria de Planeación la siguiente documentación:

- a. Escritura del predio. (fotocopia).
- b. Recibo vigente del pago de impuesto predial.
- c. Tres juegos de planos con la siguiente información:

localización del predio a escala 1:500, en el cual debe figurar la distancia a la esquina más cercana, las construcciones existentes y cualquier elemento natural significativo como árboles, corrientes de agua, topografía, etc.

Plantas, cortes, fachadas, plantas de cubierta, planta de cimientos y desagües, planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, acometidas e instalaciones especiales y sistemas constructivos, a escala 1:50.

d. Planos y memorias estructurales, firmados por un Ingeniero debidamente matriculado en la secretaria de Planeación y valorización municipal.

e. La persona responsable del proyecto (Arquitecto y/o Ingeniero) deberá estar debidamente inscrito en la Secretaria de Planeación y Valorización Municipal.

Para proyectos de tres o más pisos se exigirá.

Cálculo diseños y memorias estructurales firmados por un ingeniero civil debidamente matriculado.

Diseño eléctrico firmado por un Ingeniero eléctrico.

Diseño hidráulico y sanitario firmado por un Ingeniero sanitario.

#### SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCION.

La solicitud de la Licencia de construcción deberá ir en papel común con firma del

propietario y del diseñador y/o el constructor responsable, adjunto el formulario suministrado por Planeación Municipal.

Nota: la vigencia de la licencia de construcción tendrá un lapso de doce meses, contados a partir de la fecha de expedición. Si la obra no se construye dentro de este tiempo se debe solicitar un mes antes de cumplirse el plazo una prórroga por seis meses, se cobrará el 50% del valor cancelado inicialmente.

Se exigirá el pago de una póliza por daños y perjuicios a terceros.

#### LICENCIAS PARA CONSTRUCCIONES EN EL AREA RURAL.

En las áreas rurales se deben solicitar permisos o licencias de construcción siempre y cuando el proyecto que se vaya a realizar sea de una complejidad y envergadura mayor a la de una vivienda rural (proyectos industriales, villas campestres, conjuntos habitacionales campestres, hoteles, paradores turísticos etc). Para la solicitud de demarcación, el propietario deberá adjuntar los siguiente:

escritura del predio.

Recibo vigente del pago del impuesto predial.

Plano de localización del predio a escala 1:1000, en el cual debe figurar la topografía, las construcciones existentes y cualquier elemento natural significativo como árboles, corrientes de agua, etc.

Solicitud en papel común, con la localización del predio, el uso al cual se destina y firma del propietario.

Juego de planos Arquitectónicos a escala 1:50  
Plantas, cortes, fachadas, detalles constructivos.

Se debe presentar un anteproyecto a la oficina de planeación que contendrá. Plano topográfico del terreno, con la localización de arborización y demás elementos naturales que formen parte del predio. Se debe aclarar que la prestación de servicios básicos serán suministrados por parte del propietario, puesto que se encuentra fuera del perímetro urbano y de servicios propuesto para el municipio. El servicio de energía, debe contemplar el diseño e instalación de redes internas y externas.

Vías: El propietario construirá las vías vehiculares y peatonales según los requerimientos del proyecto.

Se especificará el uso que se le dará a la construcción, el área construida, el área libre o zonas verdes, el área total, de acuerdo a esto y según lo establecido por la oficina de planeación municipal se cobrará la respectiva suma para la aprobación de la licencia de construcción.

#### 6.1.2. PROYECTOS A MEDIANO PLAZO.

##### SERVICIOS PUBLICOS.

Acueducto:

Ampliación de la red del acueducto, cobertura total.

Nueva bocatoma.

Construcción de una nueva planta de tratamiento.

Alcantarillado:

Ampliación cobertura, totalidad de la población.

Aseo:

Manejo de residuos sólidos.

Electricidad:

Ampliación cobertura.

##### EDUCACION

Ampliación de la cobertura escolar en los niveles de preescolar, básica y media.

Racionalización de los recursos humanos, físicos y financieros.

##### SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Cultura y Turismo:

- Impulso paquetes turísticos.
- Mantenimiento sitios de interés ecológico y turístico, como los caños y quebradas.

Recreación y Deporte:

Fomento y creación de espacios Deportivos. (polideportivos, parques infantiles).

Mantenimiento parques recreativos e infantiles.

Seguridad Social:

Construcción sede propia Cruz Roja y Defensa Civil.

Medios de transporte y trazado vial:

Mantenimiento malla vial urbana.

##### IMPACTO AMBIENTAL.

Reforestación a orillas de los ríos y de los Caños.

#### 6.1.3. PROYECTOS A LARGO PLAZO.

##### SERVICIOS PUBLICOS

Acueducto:

Complementar la construcción de la nueva planta de tratamiento.

Alcantarillado:

Ampliación de redes de alcantarillado de aguas residuales.

##### EDUCACION

Ampliación de la cobertura escolar, en los niveles de preescolar, básica y media.

Concertar con la comunidad educativa el uso racional del suelo, en los predios de los establecimientos educativos.

##### REGLAMENTACION PARA LOS ASENTAMIENTOS MENORES.

Respecto al código urbano las normas que regirán su desarrollo, serán de acuerdo a los requerimientos de cada uno de ellos y las aprobará la oficina de Planeación Municipal de Villanueva.