

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS

CERTIFICA

Que de conformidad a lo establecido en el Acuerdo Municipal 009 de Junio 30 de 2013 "POR MEDIO DEL CUAL SE HACE UN AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE BELTRAN – CUNDINAMARCA ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO 023 DE 2000 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" el predio denominado "LA COLINA" identificado con número catastral 00-02-0002-0031-000 y folio de matrícula inmobiliaria 156-28889 ubicado en el centro poblado de Paquilo de este Municipio, su uso está definido en el artículo 6 del mismo acuerdo y los índices de ocupación, densidad, alturas, así:

"Artículo 6.- el área que se incorpora en el presente artículo al perímetro urbano, quedara sometido al uso ZUV o zonas urbanas de vivienda; destinadas principalmente al uso residencial; según lo contemplado en el artículo 60 del acuerdo 023 de 2000".

Parágrafo: los tratamientos específicos y normas urbanísticas aplicadas para este uso, serán las contenidas en los artículos 62 y 65 del acuerdo 023 de 2000".

ARTÍCULO 60: USOS DEL SUELO: POR ACTIVIDAD

El Suelo urbano del Municipio de Beltrán, se zonificará de acuerdo con las actividades que sobre el realizan las personas ya sean naturales o jurídicas, así:

USO:

El suelo urbano se denominará de acuerdo a su uso, así:

- **ZUV** ó zonas urbanas de vivienda; destinadas principalmente al uso residencial.
- **ZUM** ó zonas urbanas de uso mixto, son aquellas donde se presentan diferentes usos compatibles entre sí (comercial, institucional, recreacional).
- **ZUC** ó zonas urbanas comerciales; son aquellas en donde el uso principal es el comercio de alto impacto (especializado), centros comerciales, supermercados, restaurantes, cines, droguerías.
- **ZUI** ó zonas urbanas institucionales; son aquellas con fines administrativos, institucionales o de utilidad pública (hoteles, puestos de salud, colegios, parques, campos deportivos, escuelas y similares).
- **ZUIN** ó zonas urbanas industriales; son aquellas donde se desarrolla la actividad industrial de bajo impacto ambiental, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, su elaboración no produce ruidos ni requiere controles especiales para el tratamiento de desechos (artesanales, industrias familiares, manufacturas en pequeña escala.)

- **ZUIP** ó zonas urbanas de industria pesada, son aquellas donde se desarrolla la actividad industrial a gran escala, esta zona es incompatible con algunos usos urbanos.

nota: El hecho de que un uso sea permitido en determinado sector o área del perímetro urbano, implica únicamente el derecho a tramitar la licencia de construcción, de adecuación, de modificación o de ampliación de las edificaciones para que allí puedan funcionar los establecimientos cuya actividad corresponde al uso permitido, solamente una vez construida, adecuada, modificada o ampliada la edificación.

En la Licencia debe indicarse el uso permitido, Los conceptos para funcionamiento de establecimientos no pueden expedirse en contravención de lo establecido en la licencia de construcción, sobre viabilidad de las estructuras.

ARTICULO 61: MODALIDADES DE USO

De acuerdo con las características de las edificaciones, de su cobertura o impacto, se clasifican las modalidades de uso, en la siguiente forma:

RESIDENCIAL: Todos los inmuebles destinados a servir como lugar de habitación a los residentes del Municipio.

Unifamiliar:

Un lote de terreno está ocupado por una unidad predial sin compartir con los demás inmuebles ningún tipo de área o de servicio.

Bifamiliar

Un lote de terreno ocupado por dos o 3 unidades prediales que comparten en común y por indiviso la propiedad del terreno, elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos, cuentan con reglamento de propiedad horizontal o copropiedad.

Agrupaciones o conjuntos

Desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de unidades de vivienda unifamiliar o bifamiliar, que comparten además de las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc.

Vivienda compartida

Edificaciones que albergan espacios aptos como unidad de vivienda, no están segregados predialmente ni están sometidos a régimen de propiedad horizontal o copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

REGLAMENTACION:

Densidad habitacional:

Áreas mínima permisible de construcción 96 M2. por unidad.

Alturas: máximo 4 plantas
Voladizos: 050 mts.
Pacios: 15 M2.

ARTÍCULO 62: MODALIDADES DE USO EN BELTRAN:

De acuerdo con la anterior clasificación de usos del suelo urbano, según modalidad de ocupación, se propone para el Municipio de Beltrán, la siguiente zonificación:

I. RESIDENCIAL: UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, CONJUNTOS O AGRUPACIONES, VIVIENDA COMPARTIDA.

UNIFAMILIAR:

1. Los predios ubicados en las manzanas 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,15,16,17,20, y21, comprendidas entre las carreras 1 y 5 y entre calles 1 y 9.

Las construcciones en estas zonas, tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

Altura: Una planta.

Aislamientos: 80 Mts. a partir de la margen del Río, o más según características del suelo

Área mínima: 96 M2.

Uso compatible: comercial local..."

Los índices de cesión y los índices de cesión para zonas verdes y equipamiento comunitario son los siguientes:

"ARTÍCULO 69: CONFORMACION DE LOS SISTEMAS PUBLICOS DE AREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL EN URBANIZACIONES:

CESIONES OBLIGATORIAS: TIPO A: Es el área que debe ceder una urbanización en proporción de su área bruta total, con destino a dotar a la comunidad de residentes, y del municipio, de áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias a los sistemas viales. Por lo menos el 50% de estas cesiones debe estar ubicada en un sólo globo de terreno.

Índices de Cesión:

a. En las áreas suburbanas de expansión, se deberá ceder como área de cesión obligatoria, por lo menos el 10% del área neta urbanizable

b. En los proyectos de desarrollo integral, por lo menos se debe ceder el 10% del área neta urbanizable.

c. Tratamiento de desarrollo y tratamiento de incorporación en áreas sub-urbanas de expansión:

- Uso residencial: Entre el 17% y el 25% del área neta urbanizable
- Otros usos : Entre el 15% y el 20% del área neta urbanizable.

d. *Tratamiento de incorporación en áreas suburbanas de transición:*

- *Uso residencial: Entre el 20 % y el 30% del área neta urbanizable*
- *Otros usos: entre el 17% y el 25% del área neta urbanizable.*

e. *Tratamientos especiales de preservación de sistemas orográficos e hídricos.*

- *Uso Residencial: Entre el 15% y el 35% del área neta urbanizable*
- *Otros usos: Entre el 10% y el 25% del área neta urbanizable”...*

ARTICULO 70: DISTRIBUCION DE LAS AREAS DE CESION EN LAS DIFERENTES MODALIDADES DE USO PUBLICO

1. DESTINADAS A LOS SISTEMAS RECREACIONAL PUBLICO Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:

Un porcentaje equivalente el 70% del área de cesión se destinará a los sistemas recreacional público y de equipamiento comunal público, así:

1.1 USO RECREATIVO: *Con destino a parques y zonas verdes recreacionales, plazas, plazoletas y campos deportivos abiertos.*

1.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PUBLICO:

1.2.1 *Instalación de servicios comunitarios tales como:*

- *Culturales*
- *Religiosos (Capilla)*
- *Deportivos en espacios cerrados o construidos*
- *De salud (Centros de Salud)*
- *Centros de atención al menor, como guarderías e instalaciones de entidades de asistencia social.*
- *Salones comunales*
- *Centros Integrales comunales*
- *Centros de Atención de urgencias, Centros de Atención Inmediata de Seguridad y en general, para servicios de seguridad de la comunidad.*

1.2.2 *Instalaciones de producción y mercadeo y de uso comunitario:*

- *Centros de Acopio*
- *Almacenes Cooperativos*
- *Talleres artesanales y microempresas comunitarias*

1.2.3. *Instalaciones de servicios públicos.*

Reglamentación especial: Las áreas a que se refiere el numeral 1.2.2. sólo pueden ubicarse en áreas de desarrollos residenciales legalizados y de desarrollo progresivo, así como en desarrollos residenciales de vivienda de interés social, sin perjuicio de las normas técnicas de construcción. El área destinada a estos elementos no puede exceder del 20% del total del área de cesión.

La administración de tales áreas será asumida por la Administración Municipal en forma directa, o por administración delegada mediante convenio respectivo con las organizaciones comunitarias presentes en la zona.

El área destinada a los servicios relacionados en el numeral 1.2. no podrá exceder del 40% del total del área de cesión

2. DESTINADAS A COMPLEMENTACION DEL SISTEMA VIAL:

Tienen por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías zonales y locales y pueden destinarse a:

- 2.1.** Área vial de uso público, correspondiente a calzadas adicionales, separadores o sobre anchos de andenes.
- 2.2.** Ciclo vías
- 2.3.** Bahías y/o Áreas de estacionamiento
- 2.4.** Bulevares o alamedas

ARTICULO 71: LOCALIZACION DE LAS AREAS DE CESION

En los planos del proyecto, y en la urbanización, las áreas deben ubicarse de acuerdo con los siguientes determinantes:

- *Ubicarse contiguas a vías vehiculares*
- *Conformar un sistema armónico y continuo de zonas públicas, integrado por los distintos elementos que constituyen el espacio público*
- *No deben estar ubicados sobre zonas de reserva vial o cualquier otra zona de reserva o de afectación.*
- *No deben estar ubicadas en terrenos de condiciones que no permitan el desarrollo de las formas de uso público o que revistan peligro o riesgo, tales como terrenos en riesgo de inundación o deslizamiento, barrancos, humedales, y/ o alturas con pendientes superiores al 25% en este último caso se puede permitir cuando se presenta proyecto que garantice la adecuación del área y la habilitación de la misma.*
- *Las plantas de tratamiento y los tanques de agua potable deben ubicarse en zonas no contaminantes y sobre una cota que garantice presión suficiente para distribución.*
- *Los Colegios, Centros asistenciales y de salud, Ancianatos y demás equipamientos no se deben ubicar en zonas aledañas a sectores industriales y a las áreas que presenten algún grado de riesgo para la población.*
- *La ubicación de centros de acopio debe estar sujeta a la comercialización efectiva de*

productos.

- Los desarrollos urbanísticos deben contemplar áreas complementarias de recreación pasiva, incluyendo espacios de acceso fácil para la población de tercera edad y para los discapacitados.

ARTICULO 72: CARACTERISTICAS DE LAS AREAS DE CESION

1- Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse empedradas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Cuando se pretenda construir en ellas edificaciones, debe obtenerse licencia de construcción.


2- En las áreas de cesión correspondientes a parques y zonas verdes, el urbanizador debe llevar a cabo las obras de empedración, senderos, áreas de juegos y deportivas, de acuerdo con el proyecto que le sea aprobado por la autoridad de planeación. Así mismo debe dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público. Las zonas duras deben entregarse completamente construidas.

3- El mantenimiento de las áreas de cesión y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público, está a cargo del urbanizador, hasta tanto haga la entrega al Municipio. Surtida la entrega, estará a cargo de la Administración Municipal, quien podrá suscribir contratos o convenios de administración delegada con Organizaciones comunitarias sin ánimo de lucro, o con las Entidades o Instituciones encargadas del sector de gestión correspondiente, Ej. Instituto Municipal de Deportes, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, etc.

4- En caso de no ser posible por condiciones del terreno o de su Localización la entrega de las áreas requeridas como parte de un sistema indispensable, puede acordarse con el urbanizador la entrega de otro terreno ubicado en la misma zona, en calidad de compensación.

5- Las especificaciones técnicas de las obras en el espacio público, serán expedidas por la Alcaldía Municipal y la autoridad de planeación, entidad que ejercerá la interventoría de las mismas y las recibirá una vez concluidas. La Alcaldía establecerá la dependencia o funcionario, encargado de establecer especificaciones técnicas de obras de infraestructura correspondientes a servicios básicos, necesarias para evitar contaminación ambiental, y degradación del entorno."

Se expide la presente certificación a los dos (02) días del mes de Agosto de 2016.



ALBERTO SALCEDO RODRIGUEZ
Secretario de Planeación y Obras Públicas