



USO DE SUELO No D1-00-0095-0001-000

### CONCEPTO USO DE SUELO

De conformidad con el Acuerdo No. 009 de 2011 "REVISION Y AJUSTE AL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAPINZON", le corresponde el siguiente Uso del suelo al:

<b>PREDIO</b>	<b>URBANO</b>
<b>NÚMERO CATASTRAL</b>	<b>01-00-0095-0001-000</b>
<b>PROPIETARIO(S) REGISTRADO(S)</b>	<b>MUNICIPIO DE VILLAPINZON</b>
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>154-10006</b>
<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>NIT No 899999445-3</b>
<b>DIRECCION</b>	<b>CALLE 8 No. 8 - 59</b>

### CAPÍTULO 2 DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

**ARTICULO 12. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** El presente Esquema de Ordenamiento Territorial clasifica el suelo del municipio de Villapinzón, así:

**1. SUELO URBANO.** El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal que de acuerdo con el presente Esquema están destinadas a usos urbanos y poseen infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso.

Pertencen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación.

**Artículo 117. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.** El tratamiento de desarrollo es aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y a lotes edificables no edificados. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.

1. El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano donde no existen aún condiciones para el uso urbano, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público o que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Para el caso específico del casco urbano de Villapinzón el área denominada Área Oriental, que están bajo el tratamiento de desarrollo (Plano CU - 06, Tratamientos del Suelo Urbano), estarán cada una, sujeta a un Plan Parcial para su desarrollo. En estos planes se diferenciarán y delimitarán con precisión las áreas de actividad residencial, comercial y de servicios, institucional y recreacional, así como las áreas del sistema de protección urbano, a las cuales se aplicarán las normas generales establecidas en el EOT para los desarrollos por urbanización. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los



USO DE SUELO No 01-00-0095-0001-000

equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser "urbanizados" y se convierten en predios edificables.

2. El desarrollo por construcción se aplica a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y trámites.

**ARTICULO 109. ASIGNACIÓN DE USOS URBANOS POR ÁREAS DE ACTIVIDAD.**

Para cada una de las Áreas de Actividad definidas en el presente Acuerdo y en las que ha sido zonificado el suelo urbano se asignan los usos conforme a las categorías definidas tal como se indica a continuación:

ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD		Ficha
ACTIVIDAD RESIDENCIAL VIP (U-VIP)		NUG - U - 01
USOS		
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar. Multifamiliar. Agrupaciones de VIP	
Usos Compatibles	Ninguno	
Usos Condicionados	Ninguno	
Usos Prohibidos	Los demás que no se consignaron en los anteriores.	

**USO PRINCIPAL: Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar, Agrupaciones de VIP.**

**Uso Principal:** Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

**Artículo 102: ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (U-VIS-VIP)** . Comprende las viviendas de interés prioritario o lugares de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial de vivienda de interés prioritario puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda:

1. **Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.
2. **Vivienda Bifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.





USO DE SUELO No 01-00-0095-0001-000

3. **Vivienda multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero disfrutando de áreas privadas.

**Vivienda en conjuntos o agrupada:** Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal

**USOS COMPATIBLES: Ninguno.**

**Usos Compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

**USOS CONDICIONADOS: Ninguno.**

**Usos Condicionados o Restringidos:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

**USOS PROHIBIDOS: Los demás que no se consignaron en los anteriores.**

**Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implica graves riesgos de tipo ecológico y social.

**ADICIONALMENTE SE DEBE TENER EN CUENTA:**

**ARTICULO 135: NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EL SUELO URBANO.**

Las normas urbanísticas generales aplicables en el suelo urbano, se establecen para cada

Uno de los tratamientos contemplados en el presente Acuerdo, tal como a continuación se señala:

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha
						NUG - U - 09
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL VIP - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS Y/O PRIORITARIO VIP						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	Institucional	Comercio
Área mínima de Lote	60 M2	110 M2	1.000 M2	1000 M2	200 M2	120 M2
Frente mínimo de lote	6 ML	10 ML	15 ML	20 ML	10 ML	8 ML
Índice Máximo de Ocupación	0.80	0.80	0.50	0.70	0.75	0.70





USO DE SUELO No 01-00-0095-0001-000

TRATAMIENTO DE DESARROLLO						Ficha
						NUG - U - 09
AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL VIP - VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL VIS Y/O PRIORITARIO VIP						
NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Bifamiliar	Vivienda Multifamiliar	Vivienda Agrupaciones	Institucional	Comercio
Índice Máximo de Construcción	2.16	2.16	2.5	1.89	1.5	1.4
Retroceso (Antejardín)	2 ML	2 ML	2 ML	3 ML	2 ML	2 ML
Aislamiento Lateral	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Aislamiento Posterior	2 ML	2 ML	3 ML	N.A.	3 ML	3 ML
Voladizo	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Número de Pisos	2	2	5	2	2	2
Atillos	70% del Piso 2	70% del Piso 2	N.A	70% del Piso 2	NO	NO
Área mínima de patio	6 M2	10 M2	20 M2	N.A.	20 M2	16 M2
Estacionamientos Privados	1 / 2 Viviendas	1 / 2 Viviendas	1 / 2 Viviendas	1 / 2 Viviendas	1 / 50 M2	N.A.

**Artículo 177 AISLAMIENTOS EN PREDIOS CONTIGUOS A LA VÍA FÉRREA.** En los terrenos contiguos a la zona de un ferrocarril no podrá construirse a una distancia menor a veinte (20) metros a partir del eje de la vía, de acuerdo a la Ley 76 de 1920, dentro de estos 20 metros la cerca del límite del predio no puede ir antes de los primeros 12 metros a partir del eje de la vía.

**Parágrafo.** Los predios que poseen construcciones ya existentes a la fecha de aprobación del presente acuerdo, deberán buscar la forma de guardar uniformidad con las construcciones vecinas. Y la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, deberá colaborar para que se dé esta uniformidad.

<b>NDTA:</b>	<i>Se prohíbe la ocupación del espacio Público (Andenes, zonas verdes, vías, etc) con objetos, avisos, actividad laboral, etc, que obstruyan el libre uso del espacio público (constitución Nacional, Artículo 82 y Ley 9 de 1989) El presente documento NO constituye permiso ni licencia de urbanismo o funcionamiento en ninguna de sus modalidades para todos sus efectos este documento constituye un CONCEPTO.</i>
--------------	--



USO DE SUELO No 01-00-0095-0001-000

**SON CAUSALES DE CANCELACIÓN DEL CONCEPTO.**

- *La cesación de las circunstancias de hecho que lo justifican.*
- *La comprobación del incumplimiento por parte del titular o solicitante de las condiciones a que este sujeto el uso.*
- *Si se altera el orden público o por necesidad urgente de proteger el interés general.*
- *La extinción o derogación de las normas que lo fundamentan.*

Se expide en Villapinzón, Oficina de Planeación Municipal a los catorce (14) días del mes de agosto de dos mil diecisiete (2017)

En constancia firma,



Ing. LUIS TOBIAS GALINDO LEON  
Secretario de Planeación e Infraestructura

Proyecto: Fabián Gil Profesional Of. Planeación  
Elaboró: Aurora Pinzón