

DETERMINANTES PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

2.9.1 Aprovechamiento

Teniendo en cuenta el Decreto 1599 de 1998, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

2.9.2 Niveles de urbanización

Para las áreas de nuevos desarrollo y de consolidación urbana, se definen las siguientes categorías de lote:

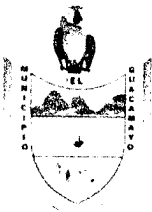
2.9.3 Lotes con Servicios

Lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular con servicios domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, para desarrollar con criterio de normas mínimas.

2.9.4 Lote Urbanizado

Lote de terreno en propiedad individual o comunal con frente sobre una vía pública vehicular y con disponibilidad de servicios domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

La división predial individual en lote con servicios o lote urbanizable no será inferior a 6 metros de longitud paralela al eje vial.



2.9.5 Niveles de construcción

Se debe adoptar para la construcción de nuevas viviendas en suelos urbanos y de expansión urbana un área mínima de lote de 60 metros cuadrados.

Para áreas cuyo uso, actividad o tratamiento estén ubicadas en suelo de expansión o suelo suburbano, el constructor deberá asumir los costos de infraestructura y de servicios, además de las normas urbanísticas correspondientes a cesiones, vías y de equipamiento comunal.

2.9.6 Tipología de la vivienda

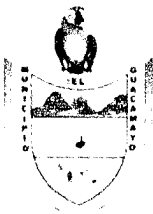
El tipo de vivienda considerado para implementar en áreas potencialmente urbanizables se define como:

A. Vivienda unifamiliar

Vivienda en la cual cada familia tiene la propiedad individual del terreno e individual de la unidad de vivienda construida.

B. Vivienda multifamiliar

Los proyectos de vivienda en altura podrán concentrar hasta 5 pisos de apartamentos y módulos de hasta 4 torres de Apartamentos con un solo punto fijo común.



2.9.7 Índices de construcción y ocupación

El índice de construcción es la relación entre el área total construida o cubierta de la edificación y el área neta del predio del suelo objeto de la construcción.

El índice de ocupación es la relación entre el área construida en primer piso y el área del suelo que puede ser objeto de construcción.

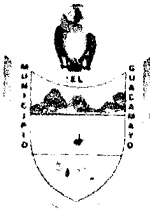
Tabla 118. Índice de construcción y ocupación

TRATAMIENTO	APROVECHAMIENTO
Conservación	Se mantiene el aprovechamiento original de la construcción.
Renovación	Índice de ocupación máximo 0.70 Índice de construcción máximo 2
Mejoramiento integral	Índice de ocupación máximo 0.70 Índice de construcción máximo 2
Desarrollo	Índice de ocupación máximo 0.70 Índice de construcción máximo 2

Fuente: Equipo Consultor

2.10 DENSIDAD PREDIAL

Es la relación de ocupación de un área o terreno con relación al número de viviendas construidas.



Teniendo en cuenta las características de desarrollo de la cabecera municipal y las condiciones tipológicas de las viviendas desarrolladas, se definen las siguientes densidades:

Tabla 119. Densidad de viviendas por hectárea

EDIFICACION	Densidad Predial Máxima Viviendas por ha. neta
Vivienda interés social	40 – 50
Vivienda tradicional	50
Vivienda multifamiliar	80 – 120

Fuente: Equipo Consultor

2.11 AISLAMIENTOS

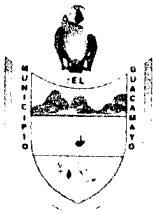
Las normas sobre aislamientos de las viviendas son:

A. Frente

Se deben tener en cuenta los perfiles definidos para las vías.

B. Fondo

Los aislamientos posteriores serán obligatorios. Los patios que se requieran al interior del predio para luz y ventilación de alcobas, tendrán como lado menor un cuarto de la altura de la edificación con un mínimo de 3.00 metros sin servidumbres.



Los patios para ventilar e iluminar cocinas y baños, el lado mínimo podrá ser de 3.00 metros.

C. Altura

En los predios de desarrollo individual con área mínima de lote de 60 metros cuadrados y frente mínimo de 6 metros, la altura máxima será de dos pisos.

En los demás casos se aplicará el índice de construcción específico.

D. Espacio público

El ancho de vías mínimo exigido es el definido en los perfiles viales, teniendo en cuenta el trazado urbano existente y el que se proyecte.

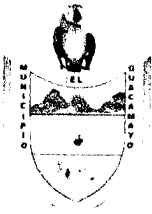
La altura mínima de los sardineles será de 15 centímetros y en todo caso se igualará a la de la calzada.

La pendiente longitudinal del andén debe ser igual a la de la calzada y deberá tener una pendiente transversal hacia la calzada en el rango entre 1 y 5 %. La superficie de los andenes debe ser continua, no se permiten gradas o resaltos.

2.12 ÁREAS DE CESIÓN

A. Cesiones obligatorias

Corresponden a las áreas que se deben entregar al Municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas realizadas por el



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
Alcaldía Municipal El Guacamayo
Nº No. 890205439-1



propietario, para destinarse a Vías, redes, equipamientos colectivos, espacio público para uso comunitario.

Toda persona natural o jurídica que realice obras de urbanización o construcción deberá ceder a favor del municipio a título gratuito las áreas requeridas para:

Vías públicas vehiculares, con separadores, andenes, bahías de acceso, de estacionamiento.

Áreas verdes y de Recreación.

Áreas de servicios colectivos y equipamientos de uso público.

El desarrollo urbanístico al interior de los predios en materia de cesiones, infraestructura y equipamiento comunal serán a cargo del constructor.

MILTON FERNANDO VARGAS CARREÑO
Secretario de Planeación Municipal

Calle 5 No 5-62
Telefonos: (097) 78003513, 78003511, 78003545
www.elguacamayo-santander.gov.co
alcaldia@elguacamayo-santander.gov.co