ACUERDO MUNICIPAL N° 046
DE 29 ENE. 2014

"POR MEDIO DEL CUAL SE REALIZA UN AJUSTE, AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA CALDAS EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DE 2012 EN LA VIGENCIA FISCAL AÑO 2014"

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAMARIA - CALDAS, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Artículo 313 N° 1° y 3° de la Constitución Política de Colombia, Art. 18 de la Ley 1551 de 2012 parágrafo 4 numeral 2 que modifico el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, Ley 1537 del 2012 art. 47 y...

CONSIDERANDO

1. Que al Municipio como entidad fundamental de la división político – administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia.

2. Que conforme a lo dispuesto por el artículo 313 numeral 7º de la Constitución Política de Colombia, al Concejo Municipal le compete reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

3. Que es deber de todos los municipios y distritos del país, responder a las necesidades habitacionales de la población más vulnerable, mediante la fijación de instrumentos para la gestión, financiamiento y construcción de Vivienda de Interés Social Prioritaria, de conformidad con el Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014, adoptado a través de la ley

Powered by CamScanner

1450 de 2011, y en consonancia con los lineamientos urbanísticos contenidos en sus respectivos instrumentos de gestión urbana.

4. Que con la expedición de la ley 1537 de 2012 se dictaron normas nacionales tendientes a facilitar y promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad.

5. Que el Municipio de Villamaría presenta un déficit de vivienda cercano a las 2000 viviendas y con la adquisición de este predio se busca solucionar en parte ese déficit.

6. Que el Gobierno Nacional ha abierto convocatoria para la presentación de proyectos de vivienda de interés prioritario para ahorradores, mediante Decreto Ley 1432 del 05 de julio de 2013,

7. Que compete, en el marco del decreto Ley 1437 de 2012, a la Administración Departamental y a las Administraciones Municipales empezar a crear las condiciones para que todos los municipios del departamento puedan ser beneficiados de estos subsidios de vivienda.

8. En consecuencia, se hace necesario REALIZAR UN AJUSTE AL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLAMARIA CALDAS EN EL MARCO DE LA LEY 1537 DEL 2012, , EN LA VIGENCIA FISCAL DEL AÑO 2014, para presentar y ejecutar proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

9. Que los predios que se requieren se les modifique el uso del suelo son: En el sector del descache (**La Floresta**) fichas 01-00-0433-0001-000 **a la** 01-00-0464-0008-000 que hacen parte de la ficha madre 00-01-0022-0016-000; el predio conocido como **El Reflejo** con ficha catastral 00-01-0022-0135-000 y; los predios del sector de **La Miranda** con

Powered by CamScanner

fichas 00catastrales 00-01-0033-0121-000, 00-01-0033-0122-000, 00-01-0033-0123-000, 00-01-0033-0124-000; 00-01-0033-0132-000; 00-01-0033-0133-000; 00-01-0033-0134-000 y la ficha catastral 00-01-0022-0152-000 del sector Alto del Portón.

10. Que igualmente, el predio con ficha catastral 01-00-0002-0001-000 denominado **Las Granjas**, tiene uso del suelo institucional, y realmente el predio tiene vocación de vivienda de interés social, además, el municipio desea seguir desarrollando allí más proyectos de vivienda para población en riesgo, para población de víctimas y población vulnerable en general.

11. Que de acuerdo con la disponibilidad presupuestal de FONVIVIENDA y los criterios de distribución que establezca el Gobierno Nacional, existe la posibilidad de ampliar el cupo de recursos para la asignación de subsidios para el municipio de Villamaría y demás municipios del Departamento de Caldas.

12. Que para la construcción de las Viviendas de Interés Social Prioritario de que trata la ley 1537 de 2012, el decreto nacional 1921 de 2012, la resolución 502 de 2012 –expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio–, la resolución 604 de 2012 –de FONVIVIENDA– y el Acuerdo Interadministrativo No. 001 de 2013 celebrado entre FONVIVIENDA y el Departamento de Caldas, en el Municipio de Villamaria, es necesario ajustar y adecuar la normatividad urbanística local, especialmente aquella tendiente a la construcción de vivienda de interés social.

13. Que de conformidad con el numeral segundo (2º) del artículo 47 de la ley 1537 de 2012, por iniciativa del Alcalde Municipal o Distrital, se podrá modificar el uso del suelo de los predios localizados al interior del perímetros urbano o de expansión urbana, que puedan ser destinados al desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario, mediante el ajuste excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial.

14. Que el ajuste excepcional de que trata el numeral segundo (2º) del artículo 47 de la ley 1537 de 2012, se somete a aprobación directa del Concejo Municipal o Distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en la ley 388

Powered by CamScanner

de 1997. Bajo esta modificación excepcional, los predios quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria de que trata el artículo 52 y subsiguientes de la ley 388 de 1997.

15. Que en el marco jurídico mencionado y una vez revisados los antecedentes, situación actual y proyecciones de la Vivienda en el Municipio de Villamaria, resulta indudable la necesidad de replantear algunos aspectos esenciales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en procura de viabilizar la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritaria del Programa de Vivienda Gratuita promovido por el Gobierno Nacional.

16. Que la modificación excepcional de algunas normas urbanísticas vigentes a la fecha es imprescindible, toda vez que la regulación actual no permite atender y alcanzar en forma efectiva los objetivos estratégicos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, correspondientes a vivienda de interés social.

17. Que a partir de la revisión señalada, es necesario un compromiso de mediano y largo plazo, con el cual se garantice un desarrollo equilibrado y sostenible del Municipio, amparado en reglas urbanísticas que permitan la integración regional, la construcción de viviendas de alto, mediano y bajo rango, y ante todo, un proceso de crecimiento con generosidad en espacios públicos, vías y zonas verdes.

18. Que la generación de nuevas unidades residenciales debe orientarse a la aplicación de instrumentos de carácter nacional que garanticen el desarrollo de la vivienda de interés social y en especial de la Vivienda de Interés Social Prioritaria, que contribuyan a financiar el déficit habitacional, particularmente el de la población con más alto estado de vulnerabilidad, y con derecho a la adjudicación de los subsidios en especie.

19. Que a nivel nacional existen disposiciones que regulan las características básicas que deben exigirse a los constructores de vivienda de interés social y de vivienda de interés social prioritaria, en relación con áreas mínimas, dotación, infraestructura, servicios públicos, materiales de construcción, procedimientos de transferencia y entrega de las unidades habitacionales, y sin las cuales se frustra la adopción de

Powered by CamScanner

Programa de Vivienda Gratuita.

20. Que en el mismo sentido de alcanzar ciertos objetivos estratégicos, la regulación propuesta a nivel de Vivienda de Interés Social Prioritaria contribuirá a mejorar, ampliar y mantener el sistema vial existente para asegurar el flujo continuo de las personas que desarrollan actividades económicas, sociales y turísticas dentro del municipio de Villamaria, lo que representará además nuevas demandas de bienes y servicios.

21. Y entendiendo, además, que se dará cumplimiento a aspiraciones de orden constitucional y en especial al logro de fines y postulados esenciales del Estado, a ello se procede, y sin necesidad de más consideraciones...

A C U E R D A

ARTÍCULO PRIMERO – ÁMBITO DE APLICACIÓN: La regulación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial contenida en este acuerdo será de aplicación exclusiva para la construcción de proyectos de vivienda de interés social prioritaria urbana, y dirigida a la población más vulnerable del Municipio de Villamaria, en desarrollo del programa de vivienda gratuita del Gobierno Nacional, según lo establecido en la ley 1537 de 2012 y en aquellas normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO SEGUNDO: Cambiar el uso del suelo RURAL en el cual se encuentran actualmente a suelo URBANO para ser destinados a vivienda de interés social y prioritario los siguientes predios:

El sector del Descache (**la Floresta II**) fichas 01-00-0433-0001-000 **a la** 01-00-0464-0008-000 que hacen parte de la ficha madre 01-01-0022-0016-000;

El predio conocido como **el Reflejo** con ficha catastral 00-01-0022-0135-000 y; los predios del sector **La Miranda** con fichas catastrales 00-01-0033-0121-000, 00-01-0033-0122-000; 00-01-0033-0123-000; 00-01-0033-0124-000; 00-01-0033-0132-000; 00-01-0033-

Powered by CamScanner

0133-000; 00-01-0033-0134-000 y la ficha catastral 00-01-0022-0152-000 en el **Alto del Portón**

El predio con ficha catastral 01-00-0002-0001-000 denominado **Las Granjas**

ARTÍCULO TERCERO: **Incorporar** los siguientes componentes correspondientes a los desarrollos de Vivienda de Interés Social Prioritario:

DEFINICIONES:

Aislamiento: Distancia horizontal comprendida entre los paramentos de dos edificaciones o el paramento de una edificación y el lindero del predio.

Antejardín: Área libre de propiedad privada perteneciente al espacio público, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.

Área Bruta: De conformidad con lo señalado en el Decreto Nacional 4259 de 2007, es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.

Área Neta Urbanizable: De conformidad con lo señalado en el Decreto Nacional 4259 de 2007, es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Edificabilidad: Potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente.

Equipamiento comunal privado: es el área de propiedad privada de la copropiedad de un inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal, al servicio de los copropietarios.

Equipamiento comunal público: Es el conjunto de áreas de uso público y de carácter colectivo que hacen parte del espacio público. Son objeto de cesión gratuita al Municipio.

Frente de lote: Es la menor dimensión que presenta un predio sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.

Powered by CamScanner

Índice de construcción: De conformidad con lo señalado en el Decreto Nacional 1788 de 2004, es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio. Para efectos del cálculo del índice de construcción se descontará del área total construida las áreas destinadas a azoteas, instalaciones mecánicas, puntos fijos, áreas de estacionamientos y equipamientos comunales, así como los sótanos y semisótanos.

Índice de ocupación: De conformidad con lo señalado en el Decreto Nacional 1788 de 2004, es el Área construida en primer piso dividida entre el área bruta del lote.

Patio: Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso.

Voladizo: Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre el espacio público, antejardín o vía con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza siempre en el índice de construcción y se excluye del índice de ocupación.

ARTÍCULO CUARTO – URBANIZACIÓN.

Aislamiento: Las urbanizaciones deberán respetar un aislamiento de tres metros (3,00 mts.) sobre los predios colindantes. Contra las edificaciones vecinas existentes contiguas a la urbanización se permitirá el adosamiento lateral pero deberá darse continuidad al paramento de la manzana existente.

Cesiones públicas obligatorias: El área de cesión obligatoria deberá ser del veinticinco por ciento (25%) del área neta urbanizable distribuida de la siguiente manera:

i. Área para zona verde: Será dieciocho por ciento (18 %) del área neta urbanizable.
ii. Área para equipamiento comunal público: Será del siete por ciento (7%) del área neta urbanizable.

Powered by CamScanner

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del área de cesión destinada a zona verde o equipamiento público se distribuirá espacialmente en un solo globo de terreno y cumplirá con las siguientes características:

I. Garantizar el acceso desde una vía pública vehicular.
II. Proyectar las áreas de cesión que se comuniquen con el espacio público sin interrupción por las áreas privadas.
III. No podrán localizarse áreas de cesión en predios inundables ni en zonas de alto riesgo no mitigable.

Parqueaderos públicos:

I. Se debe preveer un (1) parqueadero por cada ocho (5) unidades de vivienda, y dicha área se podrá entregar en zona verde para que en un futuro se pueda adecuar en parqueaderos en caso de requerirse.
II. El dos por ciento (2%) de los parqueaderos requeridos deberá ser dispuesto como parqueaderos para personas en estado de discapacidad.

Vías nuevas:

I. Vía peatonal con longitud menor de cincuenta metros (50 mts.): La sección será compuesta por andén de un metro con veinte centímetros (1,20 mts), zona verde de cinco metros (5,00 mts.) y andén de un metro con veinte centímetros (1,20 mts).
II. Vía peatonal con longitud mayor de cincuenta metros (50 mts.): La sección será compuesta por andén de un metro con veinte centímetros (1,20 mts), zona verde de seis metros (6,00 mts.) y andén de un metro con veinte centímetros (1,20 mts).
III. Vía vehicular: La sección será compuesta por andén de un metro con veinte centímetros (1,20 mts), calzada de seis metros (6,00 mts) y andén de un metro con veinte centímetros (1,20 mts).

Vías Existentes: Se conservarán los perfiles viales que existan a la entrada en vigencia del presente acuerdo.

Powered by CamScanner

ARTÍCULO QUINTO – EDIFICABILIDAD

VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR

I. **Lote mínimo:** Los predios destinados a Vivienda de Interés Prioritaria unifamiliar y bifamiliar tendrán área mínima de cincuenta y cuatro metros cuadrados (54,0 mts.2).

II. **Frente mínimo de lote:** los predios destinados a Vivienda de Interés Prioritaria unifamiliar y bifamiliar tendrán un frente mínimo de seis metros (6,0 mts.) lineales.

III. **Densidad máxima:** 120 viviendas por hectárea del área bruta del lote

IV. **Índice de Construcción:** 2.5

V. **Índice de ocupación:** 0.8

VI. **Altura maxima:** Tres (3) pisos

VII. **Aislamiento:** los predios destinados a Vivienda de Interés Prioritaria unifamiliar y bifamiliar tendrán un aislamiento posterior mínimo de dos metros (2.00 mts.) lineales. Este hará las veces de patio. Entre las fachadas abiertas de las unidades de vivienda de la misma urbanización deberá preverse un aislamiento mínimo de cinco (5) metros.

VIII. **Antejardín:** Mínimo dos (2,0) metros.

III. **Parqueaderos:** Se debe contemplar un área para por lo menos un parqueadero por cada 5 viviendas y dicha área se podrá entregar en zona verde para que en un futuro se pueda adecuar en parqueaderos en caso de requerirse.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

I. **Lote mínimo:** los predios destinados a Vivienda de Interés Social Prioritaria multifamiliar tendrán área mínima de doscientos metros cuadrados (200 mts.2).

II. **Densidad:** 250 viviendas por hectárea del área bruta del lote

III. **Índice de Construcción:** Ilimitado

IV. **Índice de ocupación:** 0.7

V. **Altura máxima:** Ilimitado

VI. **Aislamiento:** se deben desarrollar aislamientos a partir del primer piso con las siguientes dimensiones mínimas:

Powered by CamScanner

1. Contra predios vecinos: Tres metros (3,00 mts.). No se requiere aislamiento siempre y cuando la fachada contra el predio vecino sea sin ventanas.
2. Entre edificaciones con fachadas abiertas de la misma urbanización: Seis metros (6,00 mts.).

VII. **Antejardín:** Mínimo tres (3) metros.

VIII. **Adosamiento lateral:** se permite el adosamiento lateral contra edificaciones del mismo conjunto si son fachadas cerradas respetando la dilatación sísmica.

IX. **Equipamiento comunal privado:** Todo proyecto de vivienda sometido a régimen de propiedad horizontal deberá preveer mínimo el 7% del área privada construida de vivienda como área destinada al equipamiento comunal privado. Para el cumplimiento de este requisito se tendrán en cuenta las áreas destinadas a: juegos infantiles, cuartos de basura, administración, salón social, zonas deportivas y de recreación activa, terrazas comunales, locales comerciales con limitación de dominio a favor de la copropiedad. No se tendrán en cuenta: zonas verdes sin equipamientos, áreas de circulación necesarias para el acceso a las áreas privadas ni cuartos técnicos.

ARTÍCULO SEXTO – Que este Acuerdo fue estudiado debatido y aprobado en sesiones extraordinarias, por lo tanto no fue concertado con la comunidad en un cabildo abierto, tal como está estipulado en la ley 388 de 1997 en su artículo 24, además porque la ley establece que los cabildos abiertos solo se podrán desarrollar en las sesiones ordinarias y a la fecha no se había radicado solicitud alguna en la Secretaria de la Corporación para la realización de un evento de esta clase.

ARTÍCULO SEPTIMO – El presente ACUERDO rige a partir de la fecha de su publicación.

ARTÍCULO OCTAVO - Comunicar el contenido de la presente decisión a la Secretaría de Planeación de la Administración Municipal para los efectos relacionados con la elaboración del proyecto de vivienda.

Powered by CamScanner

DADO EN EL SALON DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA, CALDAS, A LOS 25 DÍAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL CATORCE (2014).

JOSE MIGUEL GONZALEZ C.
PRESIDENTE

OCTAVIO BERMUDEZ I.
SECRETARIO GENERAL.

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE VILLAMARÍA, CALDAS.

HACE CONSTAR:

Que el presente Acuerdo fue discutido por el Honorable Concejo Municipal de la siguiente forma:

PRIMER DEBATE: Comisión de Plan enero 21 de 2014.

SEGUNDO DEBATE: Sesión Plenaria del Concejo 25 de enero 2014.

CONCEJALE PONENTE: **OSCAR CORREA VALENCIA.** Comisión Plan

Para constancia se firma en Villamaría, Caldas a los (25) días del mes de enero de 2014.

OCTAVIO BERMUDEZ I.
SECRETARIO GENERAL

ENVÍESE EL PRESENTE ACUERDO AL EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU SANCIÓN CORRESPONDIENTE Y PUBLICACIÓN, EL MISMO QUE FUE PRESENTADO A CONSIDERACIÓN Y ESTUDIO DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL POR EL ALCALDE JAIRO ANTONIO VALENCIA LOPEZ.

Powered by CamScanner

RECIBIDO EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAMARÍA, CALDAS, A LOS 28 ENE. 2014

INGRID C. PERALTA S.
INGRID CAROLINA PERALTA SANCHEZ
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA MUNIICPAL DE VILLAMARÍA CALDAS, hoy 29 ENE. 2014 **de conformidad con lo dispuesto en los artículos 76 al 82 de la Ley 136 de junio de 1994, Régimen Político Municipal, se le imparte sanción al Acuerdo 046 y en tal virtud se ordena su publicación.**

JAIRO ANTONIO VALENCIA LOPEZ
ALCALDE MUNICIPAL

ANGELICA MARIA GIRALDO N.
SECRETARIO DE GOBIERNO

La Secretaria General, hace constar que el presente Acuerdo se publicara Partir de hoy ---------- y diez (10) días siguientes.

29 ENE. 2014

INGRID C. PERALTA S.
INGRID CAROLINA PERALTA SANCHEZ
SECRETARIA GENERAL

Powered by CamScanner