



Acuerdo 035 de 2018

Junio 6 de 2018

31/05/2018
10:59 a.m.
4/06/18

“Por medio del cual se ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Dorada, establecido en el Acuerdo 038 de 2013, incorporando el predio rural identificado con ficha catastral no. 17380000100020203 (Primavera), al perímetro urbano, conforme a las disposiciones de la Ley 1537 de 2012 y la Ley 1753 de 2015”

El Concejo de La Dorada-Caldas, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 51, artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, en concordancia con el numeral 1 del literal a del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 que modificó el artículo 91 de la ley 136 de 1994, artículos 1, 2 y 47 de la Ley 1537 de 2012, artículo 91 de la ley 1753 de 2015 y;

Considerando

Que el artículo 51 de la Constitución Política, dispone que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que “Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda”.

Que el literal e y g, del artículo 2 de la Ley 1537 de 2012 “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones” establece el siguiente lineamiento para desarrollar la política de vivienda:

e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

g) 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;

Que el artículo 3 ibidem, establece que entre las entidades del orden Nacional y las entidades territoriales habrá coordinación entre otros en el siguiente caso:

“(…) j) Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente. (...)”.

Que de acuerdo a lo anterior, la norma es clara en expresar que a las entidades territoriales les corresponde tomar las decisiones para promover, habilitar e incorporar suelo al perímetro urbano, que les permita el



desarrollo de Vivienda de interés social y social prioritario, en el marco de la Ley 388 de 1997, y de la constitución política de Colombia.

El municipio de La Dorada, a través de la oficina de planeación Municipal, en el marco de sus competencias legales y reglamentarias, particularmente las conferidas por la Ley 388 de 1997 y la Ley 9 de 1989, ha identificado suelos rurales y rurales suburbanos con el propósito de promover la gestión, habilitación e incorporación de tales terrenos al perímetro urbano, con el fin de permitir el desarrollo de planes de vivienda de interés social, interés prioritario y sus usos complementarios.

Atendiendo los mecanismos establecidos en la ley, para la incorporación de tales suelos al perímetro urbano se requiere ajustar el PBOT del municipio de La Dorada. Acorde a ello, la Ley 1537 de 2012, en su artículo 47 señala los procedimientos y condiciones excepcionales que se deben observar para adelantar el ajuste al POT necesario para la incorporación de suelos rurales y rurales suburbanos que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social que soporte los planes de vivienda VIS y VIP. Reza el artículo 47 de la Ley 1537 de 2012 modificado por el artículo 91 de la Ley 1753 de 2015 lo siguiente:

“ARTÍCULO 47°. Incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano. Con el fin de garantizar el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios y compatibles que soporten la vivienda, durante el período constitucional de las administraciones municipales y distritales comprendido entre los años 2015 y el 2020, y por una sola vez, los municipios y distritos podrán:

1. *A iniciativa del alcalde municipal o distrital, incorporar al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suelo suburbano y suelo de expansión urbana que garanticen el desarrollo y construcción de vivienda, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario, y otros, siempre que se permitan usos complementarios, mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial que será sometida a aprobación directa del concejo municipal o distrital, sin la realización previa de los trámites de concertación y consulta previstos en el artículo 24° de la Ley 388 de 1997. Esta acción se podrá adelantar siempre y cuando se cumplan en su totalidad las siguientes condiciones:*
 - a. *Se trate de predios que cuenten con conexión o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio o distrito, certificada por los prestadores correspondientes.*
 - b. *Los predios así incorporados al perímetro urbano quedarán sometidos al régimen de desarrollo y construcción prioritaria, de que trata el artículo 52° y subsiguiente de la Ley 388 de 1997. Para su ejecución se aplicarán las normas del tratamiento urbanístico de desarrollo y no se requerirá de plan parcial ni de otro instrumento de planificación complementaria para su habilitación. En el proyecto de acuerdo se incluirá la clasificación de usos y aprovechamiento del suelo.*
 - c. *Los predios no podrán colindar ni estar ubicados al interior de áreas de conservación y protección ambiental, tales como las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de reserva forestal, áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica, ni en áreas que hagan parte del suelo de protección, en los términos de que trata el artículo 35° de la Ley 388 de 1997, ni en otras áreas cuyo desarrollo se haya restringido en virtud de la concertación ambiental que fundamentó la adopción del plan de ordenamiento vigente.*
 - d. *Aquellos municipios cuyas cabeceras municipales y centros poblados rurales (corregimientos y veredas) que estén incluidos en una de las siete (7) reservas forestales creadas por la Ley 2ª de 1959, podrán presentar ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible solicitud de sustracción rápida y expedita para los lotes y actuaciones urbanas integrales que se destinen a vivienda para lo cual se expedirá por parte de dicho ministerio las resoluciones correspondientes. (...)*

PARÁGRAFO 2°. Los predios incorporados al perímetro urbano en virtud de las disposiciones del presente artículo deberán cumplir los porcentajes de vivienda de interés social y de interés social prioritario de que trata el artículo 46 de la presente ley.

PARÁGRAFO 3°. Los proyectos de vivienda desarrollados bajo este artículo no podrán cumplir la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario mediante el traslado de sus obligaciones a otro proyecto”.



Que como condición prioritaria se establece la necesidad de que los predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos debidamente certificada por las empresas prestadoras, en las condiciones indicadas en el Decreto 3050 de 2013 y en el artículo 50 de la Ley 1537 de 2012 que señala:

Que el artículo 50 de la Ley 1537 de 2012:

“Servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado. Los prestadores de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, están obligados a otorgar la viabilidad y disponibilidad de los servicios y prestarlos efectivamente a usuarios finales, en los suelos legalmente habilitados para el efecto, incluyendo los nuevos sometidos al tratamiento de desarrollo, renovación urbana o consolidación, salvo que demuestren, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la recepción de la solicitud de licencia respectiva, no contar con capacidad ante la superintendencia de servicios públicos domiciliarios, en los términos y condiciones que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En caso de que la superintendencia compruebe que la empresa no cuenta con la capacidad, el ente territorial a fin de desarrollar los proyectos previstos en la presente ley, adelantará las acciones necesarias para asegurar la financiación de la infraestructura requerida o aplicar lo establecido en los parágrafos 4° y 5° del artículo 16 de la Ley 1469 de 2011. Igualmente, el gobierno nacional podrá apoyar la financiación y desarrollo de estos proyectos en el marco de la política de agua potable y saneamiento básico.”

Que el municipio de La Dorada, con el objetivo de propiciar los espacios para desarrollar los proyectos relacionados con la vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, y con el objeto de cumplir las políticas del Plan de Desarrollo Nacional en materias de vivienda, lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial - Acuerdo Municipal 038 de 2013, lo citado con anterioridad y en concordancia con las disposiciones establecidas por la ley 1537 de 2012, y la Ley 388 de 1997.

Que en consideración de lo expuesto;

Acuerda

Artículo 1°.- Ajustase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Dorada, aprobado mediante Acuerdo 038 de 2013 de acuerdo con la Ley 1537 de 2012.

Parágrafo.- Incorporar al perímetro urbano, el predio rural identificado con ficha catastral No 17380000100020203 (mayor extensión), e identificado con matrícula inmobiliaria 106-32920, con un área de 24.7 hectáreas.

Artículo 2°.- El predio identificado en el artículo 1° del presente acto administrativo, tendrá la siguiente normatividad para su desarrollo.

Índice máximo de ocupación	0,80
Altura permitida (unifamiliar-bifamiliar)	2 pisos y altillo
Altura máxima permitida para desarrollos de vivienda multifamiliar	10 pisos
Lote mínimo para vivienda unifamiliar.	45,00 m ²
Lote mínimo para vivienda bifamiliar.	60,00 m ²
Lote mínimo para vivienda multifamiliar, agrupaciones y conjuntos.	420 m ²
Frente mínimo lote para vivienda unifamiliar.	4,5 m
Frente mínimo lote para vivienda bifamiliar.	6.0 m
Frente mínimo lote para vivienda multifamiliar, agrupaciones y conjuntos.	10.0 m
Antejardín mínimo	2,00 mts
Voladizos	0,80 cm a mínimo 2.40 del nivel del andén.
Norma de Patios	Mínimo 6 m ² con lado mínimo de 2 m.



Parágrafo.- Se Permitirá el desarrollo de los 10 pisos para la tipología de vivienda multifamiliar y deberá contar con el aval de la aeronáutica civil. Para la vivienda unifamiliar y bifamiliar su altura máxima será de 2 pisos y atilillo.

Artículo 3º.- El predio que trata el presente Acuerdo estará definido como un área de actividad residencial, tratamiento de desarrollo prioritario, la cual corresponde a aquellas previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos, a la cual se le aplicará el siguiente régimen de usos:

Usos Principales:	Vivienda en todas las tipologías establecidas en el PBOT.
Usos Compatibles:	Comercio grupo 1, servicios tipo 1, servicios de diversión y esparcimiento tipo 2: sin venta y consumo de licores (S4.A2) e industria tipo 1 equipamientos grupo 1. Recreativos grupo 1 y 2,
Usos Condicionados:	Grupo institucional 2 y 3 - comercio grupo 2. – Industria grupo 1, recreativos grupo 3. Servicios especiales al vehículo (S.9.1)

Parágrafo 1º. Los usos del suelo dispuestos en el presente artículo deberán respetar la normatividad establecida en el anexo 6 Acuerdo 38 de 2013 PBOT.

Parágrafo 2º. En todo el caso el desarrollo de vivienda debe ser el uso principal y en ningún caso los usos complementarios podrán superar el 30% de este.

Parágrafo 3º. Hacen parte del presente Acuerdo, los planos FV1. Localización general, FV2 Zona a incorporar al perímetro urbano, FV3 Áreas de actividad uso residencial y FV4 Áreas de tratamiento desarrollo.

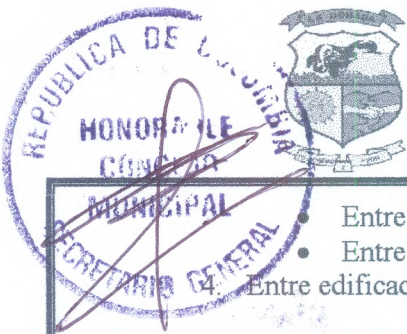
Artículo 4º. Se entiende por grupos de uso para el tema residencial lo siguiente:

1. Vivienda Unifamiliar: Está conformada por una vivienda por predio diseñada y construida con características propias.
2. Vivienda Bi-familiar: Está conformada por dos unidades de vivienda en una misma edificación, con características arquitectónicas similares.
3. Vivienda Multifamiliar: Conformada por tres o más unidades de vivienda en una misma edificación.
4. Agrupaciones o Conjuntos: Están conformadas por varias edificaciones (Unifamiliares, Bi-familiares y / o Multifamiliares) en un mismo predio, con características arquitectónicas similares, con espacios exteriores o interiores comunes.

Artículo 5º.- Aislamientos y norma de patios para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares.

Aislamientos entre edificaciones: Los aislamientos mínimos permitidos para vivienda multifamiliar son:

1. Contra predios vecinos para edificaciones de tres a cinco pisos.
 - Entre fachada abierta y medianería 5.00 mts mínimo.
 - Entre fachada cerrada y medianería 4.00 mínimo.
2. Entre edificaciones de 3 a 5 pisos.
 - Entre fachadas abiertas (no peatonales) 6.00 metros mínimo
 - Entre fachadas abiertas (peatonales) 7.00 metros mínimo.
 - Entre fachadas abiertas y cerradas o semi cerradas o entre fachadas cerradas y semi cerradas: 5.00 metros mínimo.
 - Entre fachadas sin servidumbre visual o cerrada: 4.00 metros mínimo.
3. Entre edificaciones de 6 o más pisos.
 - Entre fachadas abiertas (no peatonales) 1/3 de la altura total del edificio.



- Entre fachadas abiertas (peatonales) 1/3 de la altura total del edificio.
- Entre fachadas sin servidumbre visual o cerrada: 4.00 metros mínimo.
- 4. Entre edificaciones y las vías vehiculares privadas: 3.00 metros mínimo.

La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación quedará definida así: uno de sus lados será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra y el otro lado será mínimo de 3 metros. Se exceptúan las zonas de desarrollo progresivo, en las cuales el patio tendrá un área mínima de 6 m².

Artículo 6º.- Parqueaderos y zonas de cargue y descargue. Se exigirá para parqueaderos por tratarse de vivienda de interés social, 1 parqueadero por cada 8 viviendas. Para los otros usos se dispondrá de 1 parqueadero cada 100 m² construidos de área útil.

Artículo 7º.- Cesiones y Reservas.

Afectación Vial.	Cesión del 100% de las vías.
Cesiones para espacio público y equipamiento.	20% del área neta urbanizable
Reservas Franjas Forestales Protectoras de corrientes hídricas naturales.	Aislamiento de treinta metros (30 mts.) mínimos desde el borde del cauce. Estas áreas no se considerarán dentro de las cesiones de zonas verdes.

Parágrafo.- En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las siguientes áreas:

- Cuando se trate de vías se deben ceder gratuitamente y construir las calzadas laterales, incluido el andén, el separador lateral, y sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con las demás vías. Las secciones viales del proyecto urbanístico del predio en mención serán cedidas al municipio y deberán ser construidas por el urbanizador.
- Las áreas de cesión relacionadas con el espacio público y equipamientos deberán ser entregadas en sitio y/o cumpliendo lo ya establecido en el Acuerdo 038 de 2013.

Artículo 8º.- Secciones viales.

Para los predios que trata el presente Acuerdo se dispondrán las siguientes secciones viales:

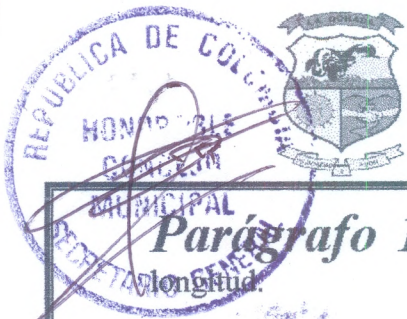
- Las secciones viales internas obedecerán a las siguientes secciones mínimas establecidas:

Sección 1

Antejardín	2.0 Metros
Zona Dura o Andén	1.0 Metro
Zona Amoblamiento	0.50 Metros
Calzada	6.00 Metros
Zona amoblamiento	0.50 Metros
Zona Dura o Andén	1.0 Metro
Antejardín	2.0 Metros
TOTAL SECCIÓN:	14.0 Metros

Sección 2

Antejardín	2.0 Metros
Zona Dura o Andén	1.0 Metro
Zona Blanda	4 Metros
Zona Dura	1.0 Metro
Antejardín	2.0 Metros
TOTAL SECCIÓN:	10 Metros



Parágrafo 1°.- La sección 2 solo se permite en tramos no mayores a 30 metros de longitud.

Parágrafo 2°.- Para el caso de las vías peatonales o proyectos de peatonalización y semi-peatonalización, la Secretaria de Planeación, definirá las secciones requeridas para todos los proyectos, tomando como referencia lo establecido por el acuerdo 38 de 2013.

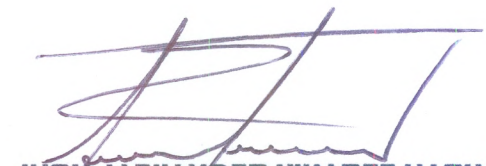
Parágrafo 3°.- En el caso que las secciones viales deban ser modificadas, siempre y cuando sea para mejorar las condiciones urbanísticas del o los proyectos, serán autorizados por la comisión de vías tránsito y transporte.

Parágrafo 4°.- En el caso en que se presenten vacíos o contradicciones normativas en la aplicación del presente acto, la autoridad de planeación municipal podrá subsanar estos casos mediante la aplicación de la norma de tratamiento de desarrollo para uso residencial establecida en el POT, o en su defecto dando aplicación al artículo 102 de la ley 388 de 1997

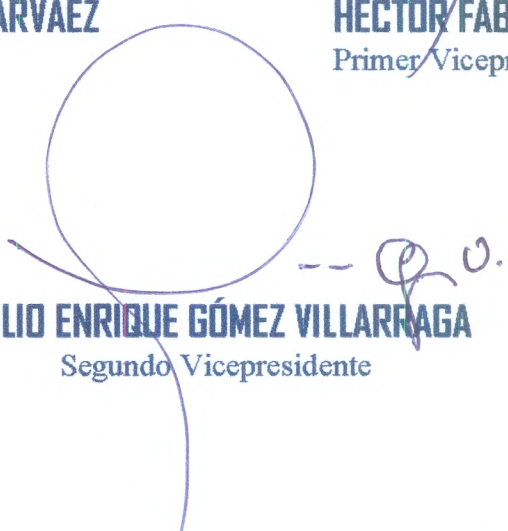
Artículo 9°.- Desarrollo progresivo. Los proyectos de vivienda de interés prioritario podrán desarrollarse en forma progresiva. Deberán dar cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal.

Artículo 10°. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y constituye la normatividad específica, para el predio mencionado en el artículo 1°.

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de La Dorada - Caldas, el 29 del mes de mayo de 2018.


JHON ALEXANDER VIVAREZ NARVÁEZ
Presidente


HÉCTOR FABIO ROSERO ORTIZ
Primer Vicepresidente


JULIO ENRIQUE GÓMEZ VILLARRAGA
Segundo Vicepresidente



*El suscrito Secretario General del
Concejo Municipal de La Dorada - Caldas*

HACE CONSTAR

Que el presente Acuerdo fue leído, discutido y aprobado por el Honorable Concejo Municipal de La Dorada - Caldas, en dos (2) sesiones verificadas en días diferentes, en un Primer Debate por la Comisión Segunda de Gobierno, realizada el día 22 de mayo de 2018 y un segundo debate en sesión plenaria ordinaria realizada el día 29 de mayo de 2018. Presentado a iniciativa del médico DIEGO PINEDA ÁLVAREZ - Alcalde Municipal y asignada la ponencia al H.C. JHON ALEXANDER VIVAREZ NARVÁEZ

LUIS ERNESTO PINEDA HERRERA
Secretario General