

**DECRETO N° 156 - DE**

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de desarrollo en Suelo de Expansión.  
**"CAMINO DEL SOL"** ubicado en el Área Morfológica Homogénea Antonio Villavicencio

**EL ALCALDE DE VILLAVICENCIO**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007, Decreto 4065 de 2008 y Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 353 de 2000, modificado mediante Acuerdo 021 de 2002, y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 define los planes parciales como "*...los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley...*". *Negrilla fuera de texto.*

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y 019 de 2012 constituyen el marco normativo nacional por medio de los cuales se establecen, las disposiciones que reglamentan de manera general la formulación y adopción de los planes parciales, y de manera especial el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo.

Que los predios identificados con cedula catastral 00-17-0065-0001-000 y matricula inmobiliaria N° 230-144345, cédula catastral N° 00-17-0065-0002-000 y matricula inmobiliaria N° 230-144346; son propiedad de la sociedad **SERVICIOS Y ADMINISTRACION-SEAD-HUMBERTO MORALES VELA Y CIA. LTDA. "SEAD LTDA"**, y se encuentran ubicados en suelo de expansión urbana, razón por la cual su desarrollo se encuentra condicionado a la adopción de un plan parcial.

Que mediante Oficio N° 1547 del 30 de marzo de 2007 el señor **HUMBERTO MORALES VELA**, identificado con cédula de ciudadanía N° 17.087.716 de Bogotá (Cund.), en su calidad de representante legal de **"SEAD LTDA"**, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial **"CAMINO DEL SOL"**, conforme al artículo 2 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

Que de conformidad con los Planos No. 12 y No. 13 del Acuerdo 021 de 2002, los predios identificados en el inciso anterior, hacen parte del Área Morfológica Homogénea **ANTONIO VILLAVICENCIO**, cuya definición, componentes, objetivos y operaciones urbanas se indican en los artículos 313, 314, 315 y 316 del Decreto 353 del 2000 Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio.

Que los predios mencionados conforman en su totalidad el área objeto de planificación del Plan Parcial denominado en adelante **"CAMINO DEL SOL"**.

Que mediante oficio radicado en este despacho con N° 1547 de fecha 30 de marzo de 2007 el Señor **HUMBERTO MORALES VELA** solicitó determinantes para el desarrollar el plan parcial **"CAMINO DEL SOL"**.

Que mediante Oficio No. 4-3505 del 29 de mayo de 2009 la empresa de servicios públicos E.S.P. LLANOGAS S.A, se pronunció positivamente sobre la factibilidad para extender o ampliar las redes de gas domiciliario y su prestación efectiva para el Plan Parcial "CAMINO DEL SOL".

Que mediante Oficio No. GER-248-09/CV-003-09 del 05 de mayo de 2009 la empresa de servicios públicos Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio EAAV E.S.P, entregó concepto previo favorable de viabilidad para el servicio de acueducto para el Plan Parcial "CAMINO DEL SOL".

Que mediante Oficio N° GD-PEI 015521 del 22 de mayo de 2.009, la empresa de servicios públicos ELECTRIFICADORA DEL META S.A. E.S.P, allegando respuesta efectiva de la solicitud de factibilidad para el Plan Parcial "CAMINO DEL SOL".

Que mediante Oficio No. D.T.D.U-0863 con radicado No 004615 del 13 de mayo de 2009, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial la Macarena en adelante denominado "CORMACARENA", el pronunciamiento sobre las determinantes ambientales para el Plan Parcial "CAMINO DEL SOL", las cuales fueron expedidas mediante el oficio N° 3229 del 28 de mayo de 2009, siendo aclaradas y complementadas mediante oficio 005216, radicado en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con el N° 3958 del 19 de junio de 2.009.

Que mediante Resolución N° 013 del 25 de Agosto de 2009, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal adoptó las determinantes para la formulación del Plan Parcial "CAMINO DEL SOL", la cual fue notificada al propietario a través de su representante legal el día 26 de agosto de 2009.

Que mediante radicado N° 2208 del 23 de abril de 2010 el señor **HUMBERTO MORALES VELA**, actuando como representante legal, formuló y radicó la propuesta del proyecto de Plan Parcial "CAMINO DEL SOL".

Que mediante los Oficios Nos. D.T.D.U. 1616, 1617 y 1618 del 28 de octubre de 2010 se enviaron las comunicaciones a los propietarios de los predios colindantes, sobre la radicación del Plan Parcial de Desarrollo "CAMINO DEL SOL" para que conocieran la propuesta del Plan Parcial y expresaran las recomendaciones y/o observaciones que consideraran pertinentes.

De conformidad con lo estipulado en el artículo 9 del Decreto 2181 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto 4300 de 2007, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Villavicencio, otorgó viabilidad al mencionado Plan Parcial mediante la Resolución N° 069 del 30 de noviembre de 2010, siendo notificada el día 30 de noviembre de 2010 al señor **HUMBERTO MORALES VELA**.

Mediante Oficio No. D.T.D.U OF-1891 del 06 de Diciembre de 2010, El Departamento Administrativo de Planeación a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, radicó el proyecto Plan Parcial "CAMINO DEL SOL" ante **CORMACARENA**, en cumplimiento de lo previsto en el Artículo 10 y s.s. del Decreto Nacional 2181 de 2006 y el artículo 3 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

Que mediante Oficio PM.GPO. 1.3.10.376 del 30 de diciembre de 2010, **CORMACARENA** hace devolución de los documentos radicados, por cuanto hacen falta de conformidad con el Decreto 2181 de 2006 para dar inicio a la revisión y concertación del componente ambiental del plan parcial.

Que mediante Oficio N° DTU-0200 del 04 de Febrero de 2011, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano del Departamento Administrativo de Planeación, dio respuesta a **CORMACARENA** respecto a la devolución del documento técnico del proyecto Plan Parcial "CAMINO DEL SOL".

Que mediante Oficio PM.GPO.1.3.11.147 del 02 de marzo de 2011 **CORMACARENA** realizó observaciones y recomendaciones dentro del proceso de revisión y concertación del componente ambiental.

Que mediante Oficio N° D.T.D.U-0481 del 18 de Marzo de 2011, El Departamento Administrativo de Planeación a través de la Dirección de Desarrollo Urbano remitió copia de las observaciones y recomendaciones realizadas por **CORMACARENA** al proyecto Plan Parcial "CAMINO DEL SOL" al señor **HUMBERTO MORALES VELA**, quien respondió mediante escrito con radicado 1621 del 4 de abril de 2011.

Que mediante Oficio No. 2020-0F-0913 del 30 de mayo de 2011 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitió a **CORMACARENA** la respuesta presentada por el señor **HUMBERTO MORALES VELA**, a las observaciones realizadas por esta corporación.

Que mediante Oficio PM.GPO. 1.3.11.733 del 06 de Julio de 2011, **CORMACARENA** una vez revisados los documentos aportados por el Municipio dentro del proceso de revisión y concertación del componente ambiental hace nuevamente observaciones y recomendaciones, al proyecto Plan Parcial "CAMINO DEL SOL".

Que mediante Oficio No. 2020-0F-1068 del 13 de Julio de 2011 el Departamento Administrativo de Planeación Municipal corrió traslado al señor **HUMBERTO MORALES VELA** del oficio No. PM.GPO. 1.3.11.733 con Rad. No. 3097 del 7 de julio de 2011, para lo pertinente.

Que mediante Oficio No. 2020-0F-1246 del 29 de julio de 2011, el Departamento Administrativo de Planeación envió a **CORMACARENA**, la respuesta del señor **HUMBERTO MORALES VELA** a las observaciones realizadas por dicha entidad.

Que mediante Oficios BIO 3- N°00025188 del 12 de agosto de 2011 y BIO 3 - 0030294 de Julio 12 de 2013 la empresa de servicios públicos BIOGRICOLA del llano S.A. E.S.P, se pronunció positivamente sobre la prestación del servicio de recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos para el Plan Parcial "CAMINO DEL SOL".

Que mediante Acta del 21 de septiembre de 2011, se concertaron los aspectos relacionados con el componente ambiental del proyecto Plan Parcial "**CAMINO DEL SOL**" entre el Municipio de Villavicencio y **CORMACARENA**.

Que mediante Oficio No. 20131500025321 de Febrero 25 de 2013 la empresa de servicios públicos Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio EAAV E.S.P emitió concepto favorable de factibilidad para la prestación del servicio de alcantarillado.

Que en cumplimiento del numeral 2 "Aspectos Concertados" del Acta de Concertación Ambiental se corrigieron, el Documento de Formulación, Planos y Documento Técnico de Soporte de los aspectos concertados durante el proceso.

En consecuencia, es procedente adoptar la propuesta del proyecto plan parcial "CAMINO DEL SOL", razón por la cual el Alcalde,

**DECRETA:**

**CÁPITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1°.- ADOPCIÓN.**

Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo denominado "CAMINO DEL SOL", viabilizado mediante Resolución N° 069 del 30 de noviembre de 2010 del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, localizado en la ciudad de Villavicencio, debidamente concertado mediante acta del 21 de septiembre de 2011 con la Autoridad Ambiental " CORMACARENA "

**Artículo 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se circunscribe a los siguientes predios:

TABLA N° 1

IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS – ESTRUCTURA PREDIAL			
Cédula Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Área M2
00-17-0065-0001-000	230-144345	SEAD LTDA.	57.388.28
00-17-0065-0002-000	230-144346	SEAD LTDA.	45.386,08
AREA TOTAL SEGÚN ESCRITURA.			<b>103.068.08</b>
AREA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.			<b>102.774,36</b>

**Artículo 3°.- LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN.**

El presente Plan Parcial se localiza en la ciudad de Villavicencio; pieza urbana Antonio Villavicencio; área morfológica homogénea 11 denominada Antonio Villavicencio, Sub-Área morfológica homogénea 11.4 y se delimita de la siguiente manera:

**Por el Norte:** Del mojón 60 al mojón 1 en longitud de 429.87 ML, con predio finca el Encanto Hato la Primavera, Cédula Catastral N° 00-17-0064-0001-000.

**Por el Oriente:** Del mojón 1 al mojón 15 en longitud de 210.30 ML con Predio Finca el Encanto Hato la Primavera, Cédula Catastral N° 00-17-0064-0001-000.

**Por el Sur:** Del mojón 15 al mojón 28 en longitud de 239.05 ML; del mojón 28 al mojón 33 en longitud de 164.94 ML; del mojón 33 al mojón 40 en longitud de 135.35 ML con predio Granja Campo-alegre del Departamento del Meta, Cédula Catastral N° 00-17-0066-0001-000 y Predio Venecia Carlos Rojas con Cédula Catastral N° 00-17-0067-0002-000.

**Por el Occidente:** Del mojo 40 al mojón 60 en longitud de 276.00 ML; con Predio finca la Leticia, Cedula Catastral N° 00-17-0070-0001-000 Humedal Kirpas-Pinilla-La Cuerera.

Parágrafo: El área objeto de planificación del presente Plan Parcial es de 102.774.36 M2, delimitada según Plano de Diagnóstico N° 1 de 2 (PPCS-No.01) denominado Levantamiento Topográfico, escala 1:750.

**Artículo 4°.- DOCUMENTOS TÉCNICOS.**

Hacen parte integral del Plan Parcial "CAMINO DEL SOL", los siguientes documentos:

- |  |           |
|--|-----------|
| 1. Documento de Diagnostico.   | 73 folios |
| 2. Documento Técnico de Soporte.   | 79 folios |
| 3. Certificado de Tradición 230-144345   | 2 folios  |
| 4. Certificado de Tradición 230-144346   | 2 folios  |
| 5. Oficio de la EAAV N° GER-248-09/CV-003-09 por el cual informa sobre la viabilidad para el servicio de acueducto.  | 1 folio   |
| 6. Oficio de la EAAV N° 20131500025321 por el cual se informa la factibilidad del servicio de Alcantarillado.  | 1 folio   |
| 1 Oficio de BIOGRÍCOLA No. 00025188 por el cual se informa la factibilidad del Servicio de Recolección, transporte y disposición de residuos sólidos.                                  | 1 folio   |
| 2 Oficio de LLANOGAS N° 4-3505 por el cual se informa la factibilidad del Servicio de Gas Natural.   | 1 folio   |
| 3 Oficio de EMSA N° GD-PEI 015521 por el cual se informa la factibilidad del Servicio de Energía.  | 1 folio   |
| 4 Oficio de CORMACARENA N° PM.GP.1.09.256 por el cual se expiden Determinantes Ambientales para el presente Plan Parcial.  | 3 folios  |
| 5 Resolución N° 013 del 25 de agosto de 2009 por la cual se expiden Determinantes del presente Plan Parcial.   | 10 folios |
| 6 Resolución 069 del 30 de Noviembre de 2010, expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal por la cual se otorga la viabilidad al Plan Parcial "CAMINO DEL SOL" | 4 folios  |
| 7 Acta de Concertación Ambiental de fecha 21 de septiembre de 2011.  | 3 folios  |
| 8 La planimetría oficial del Plan Parcial, debidamente firmada y sellada por la Secretaria de Planeación Municipal y la Dirección de Ordenamiento Territorial así:                     |           |

Planimetría Oficial del Plan Parcial, relacionada a continuación:

TABLA N°2

PLANOS DE DIAGNÓSTICO			
NOMBRE DEL PLANO	PLANO N°	CONTIENE	ESCALA
PPCS-No.01	1 de 2	Levantamiento Topográfico.	1:750
PPCS-No.02	2 de 2	Localización de los sistemas estructurantes proyectados y existentes.	1:2500

TABLA N°3

PLANOS NORMATIVOS DE FORMULACIÓN			
N° PLANO		CONTIENE	ESCALA
PPCS-No.03	1 de 9	Planteamiento Urbano	1:750
PPCS-No.04	2 de 9	Red Vial y Perfiles Viales	1:750
PPCS-No.05	3 de 9	Espacio público y localización de equipamientos.	1:750
PPCS-No.06	4 de 9	Trazado de las redes de servicios públicos.	1:750
PPCS-No.07	5 de 9	Usos y Aprovechamientos.	1:750
PPCS-No.08	6 de 9	Asignación de cargas urbanísticas.	1:750
PPCS-No.09	7 de 9	Unidades de Actuación Urbanística.	1:750
PPCS-No.10	8 de 9	Localización de etapas de desarrollo.	1:750
PPCS-No.11	9 de 9	Delimitación de las zonas beneficiaras de las acciones urbanísticas (participación en plusvalía).	1:750

**Artículo 5°.- PRINCIPIOS GENERALES DE APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Son principios generales aplicables a la interpretación del presente Decreto los siguientes:

1. Función social y ecológica de la propiedad.
2. Prevalencia del interés general sobre el particular.
3. Distribución equitativa de cargas y beneficios.
4. Integración social.
5. Sostenibilidad ambiental.

**Artículo 6°.- DEFINICIONES.**

Para todos los efectos del presente Decreto aplíquense las siguientes definiciones generales:

1. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.
2. **Área neta urbanizable.** 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.
3. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
4. **Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie mínima y máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales. Comprende dos modalidades: Aprovechamiento urbanístico básico mínimo y Aprovechamiento Urbanístico Máximo.
5. **Aprovechamiento Urbanístico básico mínimo.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, a que tienen derecho los propietarios del plan parcial, en proporción a las cesiones mínimas otorgadas por el proyecto.

6. **Aprovechamiento urbanístico básico máximo.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en proporción a las cesiones máximas otorgadas por el proyecto. ( No aplica para el presente plan parcial )
7. **Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios como cuando participen en las cargas generales.
8. **Cesiones urbanísticas mínimas.** Son las porciones de suelo expresados en metros cuadrados que deben ceder los titulares del presente plan parcial con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías, producto del aprovechamiento básico mínimo.
9. **Cesiones urbanísticas máximas.** Son las porciones de suelo expresados en metros cuadrados que en el evento en el que decidan acogerse a los aprovechamientos básicos máximos, los titulares del plan parcial deberán ceder con destino a la conformación del espacio público, los equipamientos y las vías. ( No aplica para el presente plan parcial )
10. **Cesiones urbanísticas diferidas.** Son aquellas cesiones que se localizarán en las respectivas actuaciones urbanísticas y que no fueron delimitadas dentro del proyecto del plan parcial, las cesiones urbanísticas diferidas no podrán superar el cuarenta por ciento (40%) del total de las áreas de cesión tipo B mínimas.
11. **Índice de construcción.** 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. (El índice de construcción puede ser calculado sobre el Área Neta Urbanizable o sobre el área útil de un predio, por lo que siempre se hará referencia al parámetro con base al cual se calcule).
12. **Índice de ocupación.** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio. (El índice de ocupación se calculara para el área útil del predio).
13. **Infraestructura o red vial principal.** Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.
14. **Infraestructura o red vial secundaria.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.
15. **Infraestructura o red vial local.** Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

**Artículo 7°.- TABLA DE ÁREAS.**

El área objeto de planificación se distribuye de conformidad con la siguiente tabla:

TABLA N° 4

TABLA GENERAL DE AREAS	
DESCRIPCION	AREA M2 TOTALES
<b>AREA BRUTA SEGÚN ESCRITURA</b>	<b>103.068,08</b>
<b>AREA BRUTA SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO</b>	<b>102.774,36</b>
<b>RESERVAS Y LIMITACIONES</b>	<b>24.911,33</b>
Humedal kirpas pinilla	16.886,50
Ronda humedal	8.024,83
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>77.863,03</b>
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>39.876,81</b>
<b>CESION TIPO A</b>	<b>6.647,80</b>
Parque zonal ( 80% )	5.318,12
Equipamiento zonal ( 20% )	1.329,68
<b>CESION TIPO B</b>	<b>33.229,01</b>
Parque local (40%)	13.291,94
Equipamiento local ( 20% )	6.645,75
Pendiente parques vecinales (40%)	13.291,32
<b>CESIONES VIAS LOCALES</b>	<b>12.097,22</b>
Vía especial VI-20	1.493,25
Vía local VI-15	4.047.16
Vías locales V-12	6.556,81
<b>AREA UTIL</b>	<b>25.889,00</b>

**Parágrafo:** Para todos los efectos del presente Plan Parcial, el área bruta es la fijada por el levantamiento topográfico (102.774.36 M2), localizada, amojonada y alinderada en el plano No. 1 de 2 (PPCS-No.01) denominado Plano Topográfico del Área de Planificación.

**CAPÍTULO II**

**ELEMENTOS NATURALES, AMBIENTALES Y PAISAJISTICOS A CONSERVAR**

**Artículo 8°.- ELEMENTOS NATURALES A PROTEGER.**

Deberán ser protegidos en todas las actuaciones urbanísticas que se generen a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, los elementos naturales que se encuentren dentro del ámbito de aplicación del presente plan parcial los cuales se relacionan a continuación:

El humedal Kirpas Pinilla-La Cuerera, y su respectiva ronda de protección, conforme a lo estipulado y aprobado en el Plan de Manejo del Humedal Kirpas – Pinilla – La Cuerera, mediante Acuerdo 009 de 2007 y Acuerdo 016 de 2010 expedidos por CORMACARENA.

Las áreas determinadas para cada uno de los elementos aquí relacionados son los siguientes:



TABLA N° 5

RESTRICCIONES AMBIENTALES			
N°	ELEMENTO	ÁREA M2	% SOBRE EL ÁREA BRUTA
1	Suelo de Protección Humedal Kirpas Pinilla La Cuera	16.886.50	16.43%
2	Ronda de Protección	8.024.83	7.81%
	<b>TOTAL</b>	<b>24.911.33</b>	<b>24.24%</b>

Las áreas aquí indicadas se encuentran delimitadas mediante los correspondientes mojones y coordenadas señaladas en el plano N° 1 de 9 (PPCS-No.03) denominado "Planteamiento Urbano" del presente Decreto.

**Artículo 9°.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN.**

Las áreas relacionadas en el presente artículo se someterán a las siguientes medidas de protección:

1. De conformidad con los Aspectos Concertados del Acta de Concertación Ambiental se señala en sus numerales:

*"... 3. Como medida para evitar la alteración y destrucción de los elementos naturales protegidos, la reforestación de las zonas de ronda del caño marengo y del humedal deberá hacerse con las especies recomendadas por la corporación ambiental..."*

*"...7. El municipio de Villavicencio acoge lo estipulado y aprobado en el plan de manejo del humedal Kirpas-Pinilla- La Cuera, Acuerdo 009 de 2007 de CORMACARENA..."*

2. Se considerarán de dominio estatal de conformidad con el literal d) del numeral 2 del Artículo 15 del Acuerdo 021 de 2002, que modificó el artículo 33 del Decreto 353 de 2000 y por tanto deberán incluirse en el inventario de espacio público del Municipio.
3. Sobre ellas no procederá ningún tipo de actuación urbanística.
4. Para el desarrollo y construcción del plan parcial y las obras de urbanismo autorizadas por las correspondientes licencias, los titulares de los respectivos derechos deberán tramitar previamente a la iniciación de las obras, los permisos menores ante la autoridad ambiental, si a ello hubiere lugar de conformidad el Numeral 10 Acta de Concertación Ambiental.

**Parágrafo 1:** Como medida para evitar la alteración y destrucción de los elementos naturales protegidos, la reforestación de las zonas de protección deberá hacerse con las especies recomendadas por la corporación ambiental "CORMACARENA".

**Parágrafo 2:** En todos los casos se deberá propender por que las intervenciones a realizar dentro del polígono de planificación del Plan Parcial cumplan los objetivos trazados en el artículo 42 del Decreto 353 de 2000.

**Parágrafo 3:** El cumplimiento de las medidas estipuladas en el presente Artículo, deberá ser revisado por el Curador Urbano ante el cual se trámite las licencias urbanísticas que se deriven del presente plan parcial junto con la Secretaría de Control Físico del Municipio de Villavicencio o quien haga sus veces.

**Artículo 10°.- MEDIDAS PARA LA MITIGACIÓN DE AMENAZAS.**

En cumplimiento del numeral 8 del acta de concertación se adopta como medida para la mitigación, la obligación de elaborar estudios detallados que permitan establecer el riesgo en los siguientes términos:

“... En razón a que el estudio de INGEOMINAS determina la amenaza de inundación del caño Marengo se establece de conformidad con lo contemplado en el Decreto 1469 de 2010, Artículo 22, numeral 4, como condición para su desarrollo la elaboración de estudios más detallados que permitan determinar el riesgo y su propuesta de mitigación, los cuales deben ser avalados por CORMACARENA...”

### CAPÍTULO III SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

#### Artículo 11°.- RESPONSABILIDADES.

Las redes de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura primaria serán responsabilidad de las empresas de servicios públicos correspondientes. No obstante, su diseño, financiación, elaboración y/o ejecución, incluyendo los estudios y permisos pertinentes, pueden ser objeto de concertación entre los agentes de desarrollo urbano vinculados al presente Plan Parcial.

La red de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura secundaria será responsabilidad de los titulares del Plan Parcial y/o urbanizador de forma solidaria en lo concerniente a su diseño, financiación, elaboración y/o ejecución incluyendo los estudios y permisos pertinentes.

Así mismo la red de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura domiciliaria será responsabilidad del titular de la licencia de construcción, en lo referente a su diseño, financiación, elaboración y/o ejecución, incluyendo los estudios y permisos pertinentes.

El titular del presente Plan Parcial o en su defecto el titular de la licencia Urbanística de Urbanización, deberán dar cumplimiento a las condiciones técnicas establecidas por las empresas de servicios públicos de conformidad con los certificados de factibilidad y disponibilidad inmediata de servicios expedidos por dichas empresas

**Parágrafo:** El diseño de las redes y las obras correspondientes realizadas como consecuencia de las responsabilidades mencionadas en el presente artículo, deberán contar con los respectivos vistos buenos de las empresas de servicios públicos.

#### Artículo 12°.- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

Para la prestación efectiva del servicio de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, el diseño, construcción y posterior funcionamiento de las redes mencionadas, deberán cumplir con las directrices dadas por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio mediante los oficios CV-003-09 de fecha 30 de abril de 2009 y Oficio 20131500025321 de Febrero 25 de 2013, así:

- a. **Servicio de Acueducto:** Concepto previo favorable de viabilidad, para la prestación del servicio de Acueducto.
- b. **Servicio de Alcantarillado Sanitario:** Hay factibilidad del servicio. La EAAV cuenta con el colector Ocoa, que pertenece al Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario de Villavicencio, el cual contempló dentro de las áreas aferentes, las correspondientes al predio del plan parcial en mención.
- c. **Servicio de alcantarillado pluvial:** En cumplimiento del parágrafo del Artículo 117 del Decreto 353 de 2000 y el numeral 10 de los aspectos concertados del acta de fecha 21 de septiembre de 2011, el proyecto urbanístico dentro del proceso de licencia de urbanización deberá presentar el diseño para la construcción de las redes pluvial y sanitario en forma separada, teniendo en cuenta

las aferencias, caudales y las condiciones del vertimiento para lo cual debe solicitar los respectivos permisos.

**Parágrafo 1:** La prestación del servicio de Acueducto y Alcantarillado se regirá especialmente por el Decreto No. 302 del 25 de febrero de 2000 "Por medio del cual se reglamenta la Ley 142 de 1994, o la norma que lo sustituya, modifique o adicione; en virtud del cual la construcción de las redes será responsabilidad de los urbanizadores o constructores como lo señala en su artículo 8°.

**Parágrafo 2:** La adopción del presente Plan Parcial, no autoriza a los propietarios de los predios para construir, ni conectarse a ninguna red de servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 3.** Al momento del inicio de trámite de solicitud de las respectivas licencias de urbanización, el promotor deberá contar con la disponibilidad inmediata de los servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Pluvial, dentro del marco del Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos para su urbanización en los términos establecidos en el numeral 3 Artículo 22 del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo sustituye, modifique o adicione.

**Artículo 13°.- ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Para la prestación efectiva del servicio de energía eléctrica se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado en la factibilidad otorgada por la empresa Electrificadora del Meta S.A. E.S.P, mediante Oficio GD-PEI 015521 del 22 de mayo de 2.009.

**Parágrafo:** La totalidad de las redes eléctricas y de telecomunicaciones deberán construirse de manera subterranizada, de conformidad con el plano N° 4 de 9 (PPCS-No.06) Trazado de redes de servicios Públicos.

**Artículo 14°.- GAS NATURAL.**

La prestación del servicio de gas domiciliario estará a cargo de la sociedad Llanogas S.A. – E.S.P. en los términos expresados en los oficio No. 3505 del 29 de mayo de 2009.

**Artículo 15°.- RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.**

El Plan Parcial cuenta con disponibilidad inmediata para la prestación del servicio de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos conforme al oficio Bio 3-00025188 emitido por Bioagrícola del Llano S.A. – E.S.P.

**Parágrafo:** Para la solicitud de las correspondientes licencias de urbanización se deberá presentar la disponibilidad inmediata del servicio vigente.

**CAPÍTULO IV**

**RED VIAL**

**Artículo 16°.- RED VIAL PRIMARIA.**

El Plan Parcial no se encuentra afectado por carga general por concepto de la Red vial Primaria según lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 353 de 2000.

**Artículo 17°.- RED VIAL LOCAL O SECUNDARIA.**

La red vial local definida para el Plan Parcial "CAMINO DEL SOL" está conformada por vías con perfil vial V-20, V-15 y V-12, los que para el presente Plan Parcial se denominan VL-20, VL-15 y VL-12 respectivamente y deberán construirse de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en los planos N° 1 de 9 (PPCS-No. 03) denominado Planteamiento urbano y N° 2 de 9 (PPCS-No. 04) denominado red vial y perfiles viales, las cuales se relacionan en la siguiente tabla:

TABLA N° 6

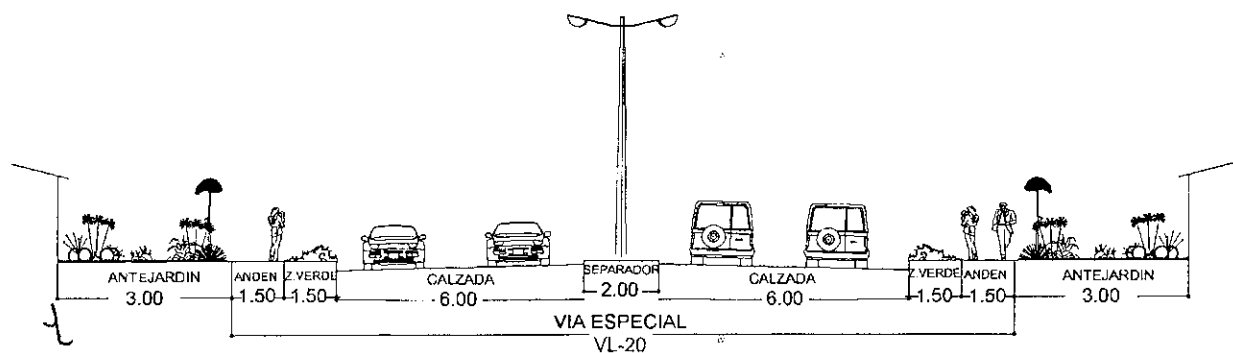
VIAS LOCALES DEL PLAN PARCIAL	AREA M2
VL-20	1.493,25
VL-15	4.047,16
VL-12	6.556,81
<b>TOTAL</b>	<b>12.097,22</b>

Además de las vías locales relacionadas en la tabla anterior, deberán plantearse las cesiones urbanísticas adicionales para la complementación de la red vial secundaria o local conforme al proyecto de distribución predial que se presente para solicitud de licencia urbanística de urbanización para cada uno de las manzanas. Dicha vialidad adicional se deberá ajustar a los perfiles dispuestos por el P.O.T. para vías locales.

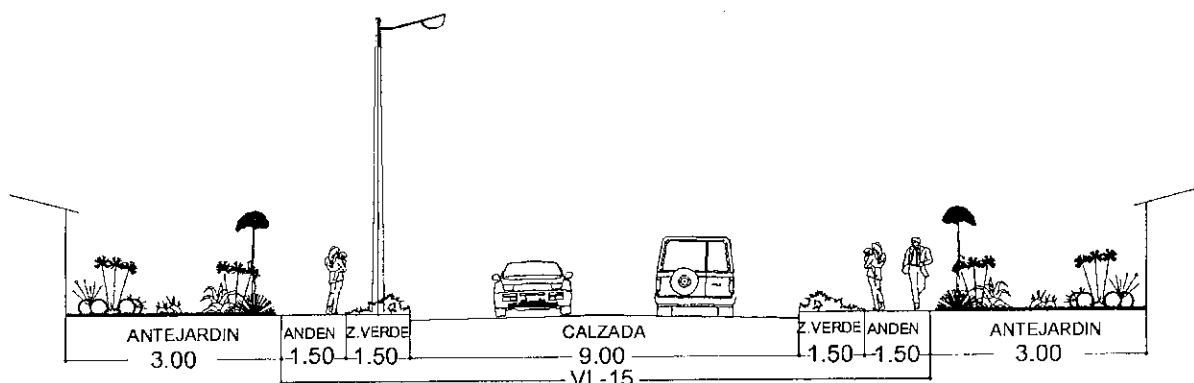
Dentro de la red vial local se debe tener en cuenta lo siguiente:

1. La nomenclatura vial usada en el presente Decreto es de carácter indicativo y será definida posteriormente por la Oficina de Catastro Municipal o la entidad competente para tal efecto.
2. Sin perjuicio de las demás disposiciones sobre el sistema vial, la Red Vial secundaria cumplirá con las siguientes características:
  - a. Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano.
  - b. Permitir el acceso a zonas verdes y comunales.
  - c. La red vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclovías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamientos.
  - d. Las vías locales con perfil V-15 deberán garantizar la continuidad hasta encontrarse con una vía colectora o con otra vía local. Deberán localizarse de acuerdo con los desarrollos aledaños.
3. Los accesos vehiculares a los predios privados deben garantizar la continuidad del nivel del andén y serán tratados como zona dura de uso público. Los accesos deben adecuarse a las normas técnicas establecidas para la adecuada circulación de personas con limitaciones físicas, en especial la Ley 12 de 1987 y la Ley 361 de 1997 reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005, modificada por la Ley 1316 de 2009 y adicionada por la Ley 1287 de 2009.

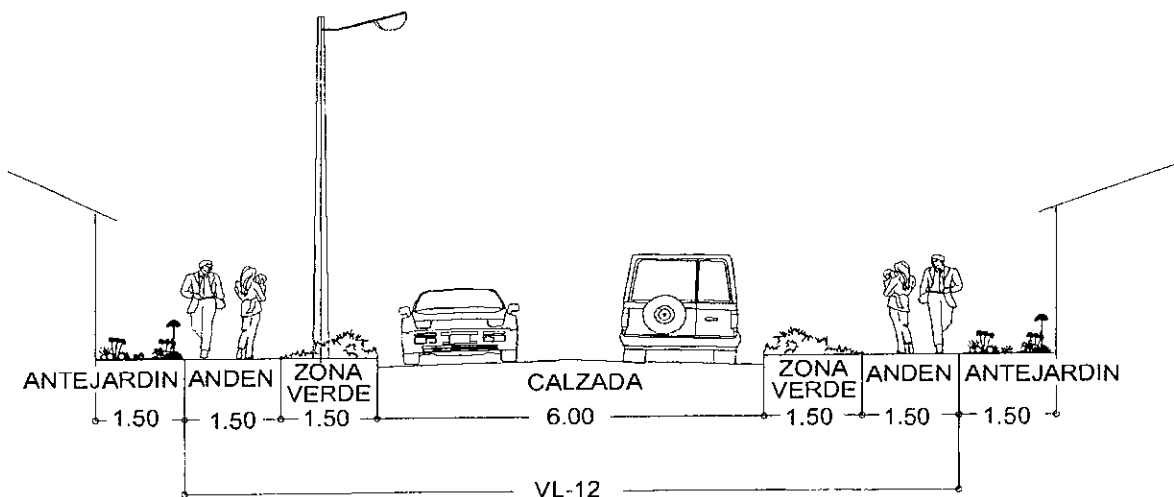
**VL-20 ESPECIAL**



**VL-15 LOCAL**



**VL-12 LOCAL**



**Parágrafo 1:** No podrán plantearse accesos vehiculares a los predios privados desde áreas destinadas para parques. En caso de ser necesario para proveer el acceso vehicular a los predios resultantes de la licencia urbanística de urbanización, se deberá establecer una vía local adicional con las especificaciones y perfiles adoptados por el P.O.T.

**Parágrafo 2:** Para la construcción del sistema vial establecido en el presente Plan Parcial, se deberá tener en cuenta el manual de señalización adoptado por el Ministerio de Transporte y las características técnicas de la demarcación y señalización de la infraestructura vial que sea adoptada por la misma entidad nacional en ejercicio de la competencia otorgada por el artículo 5 Ley 769 de 2002, modificada por el artículo 3 de la Ley 1383 de 2010.

**Parágrafo 3:** De conformidad con el artículo 101 Código Nacional de Tránsito Terrestre, los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en un polo importante generador (sic) de viajes tales como parques de diversiones, centros comerciales, estadios, centros culturales y otros, deberán tener la aprobación del organismo de tránsito correspondiente, de igual forma,

para la construcción de edificaciones para usos de gran impacto se deberá dar cumplimiento al artículo 26 del Decreto 1469 de 2010.

**Parágrafo 4:** en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 4 del Decreto 353 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial, el predio identificado con la Cedula Catastral 00-17-0064-0001-000 denominado Finca el Encanto Hato la Primavera, una vez pretenda su desarrollo, deberá destinar del área correspondiente para completar el perfil de la vía local identificada como VL-12 en el tramo comprendido del mojón 112 al mojón 70, localizada al norte del área objeto de planificación del presente Plan Parcial. En caso de desarrollarse el predio mencionado mediante Plan Parcial, esta disposición deberá incluirse en las determinantes expedidas por la Secretaria de Planeación, de lo contrario será el Curador Urbano quien lo exigirá en el trámite de licencia.

## CAPÍTULO V CESIONES URBANISTICAS

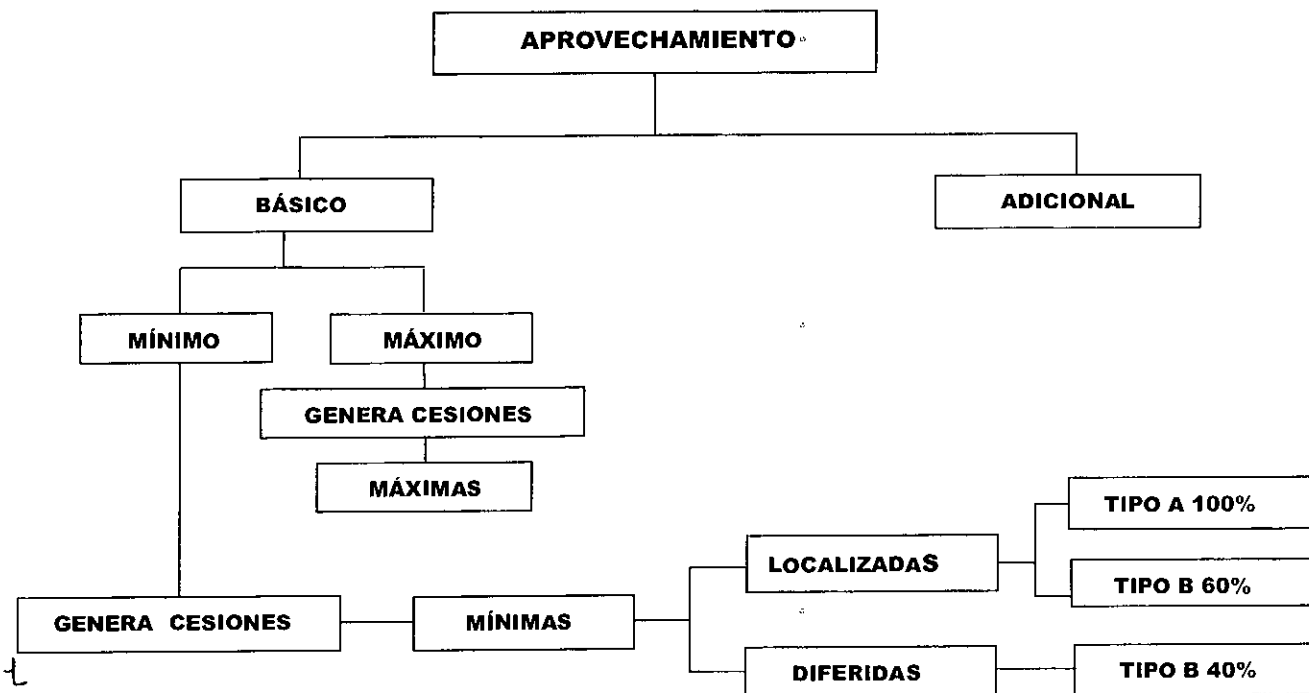
### Artículo 18°.- CLASIFICACIÓN.

De conformidad con el artículo 96 del Decreto 353 de 2000 y el artículo 23 del Acuerdo 021 de 2002, las cesiones urbanísticas se clasifican así:

1. Cesión para la complementación del equipamiento público colectivo zonal, que recibe el nombre de **Cesión tipo A.**
2. Cesión para la conformación del equipamiento público colectivo local y vecinal; la cual recibe el nombre de **Cesión tipo B.**
3. Cesión para la conformación de la red vial secundaria de uso público, y
4. Cesión al Municipio para la construcción de la infraestructura secundaria de Servicios Públicos del mismo proyecto.

### Artículo 19°.- CUADRO DE CESIONES.

De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial las cesiones Urbanísticas en el Municipio de Villavicencio son directamente proporcional al aprovechamiento aprobado; En este sentido el aprovechamiento básico máximo genera cesiones máximas y el aprovechamiento básico mínimo genera cesiones mínimas. De estas últimas se localizan en el plan parcial la totalidad de las cesiones tipo A y el 60% de la cesión tipo B, el 40 % restantes de las cesiones tipo B corresponden a las cesiones diferidas, las cuales se deberán localizar en el trámite de la licencia de urbanización correspondiente, de conformidad con el siguiente gráfico:



**Artículo 20°.- CESIONES URBANISTICAS MÍNIMAS.**

Las cesiones urbanísticas mínimas tipo A y B, se calculan aplicando los coeficientes establecidos por los artículos 97 y 98 del Decreto 353 de 2000, generadas por el aprovechamiento básico mínimo establecido para este Plan Parcial en 99.665,00 mts<sup>2</sup> y localizadas en el plano (PPCS-No.03) Planteamiento Urbanístico de acuerdo a la siguiente distribución:

TABLA No.7.1 DISTRIBUCIÓN GENERAL

CESIONES URBANISTICAS MÍNIMAS	M2
<b>CESIONES TIPO A</b>	<b>6.647.65</b>
PARQUE ZONAL (80%)	5.318,12
EQUIPAMIENTO ZONAL (20%)	1.329,53
<b>CESIÓN TIPO B</b>	<b>33.228,3</b>
PARQUE LOCAL (40%)	13.291.32
EQUIPAMIENTO LOCAL (20%)	6.645.66
PARQUE VECINAL (40%)	13.291.32
<b>TOTAL CESIONES A y B</b>	<b>39.875.95</b>

TABLA No.7.2 DISTRIBUCIÓN POR MANZANA

REQUERIMIENTO GENERAL DE CESIONES PARA APROVECHAMIENTO BASICO						
DESCRIPCION		CESIONES TIPO A (0.0667)		CESIONES TIPO B (0.3334)		
NOMBRE MANZANA	APROVECHAMIENTO BASICO	PARQUE ZONAL 80%	EQUIPAMIENTO ZONAL 20%	EQUIPAMIENTO LOCAL 20%	PARQUE LOCAL 40%	CESIONES DIFERIDAS PARQUE VECINAL 40%
MANZANA 1	34,050.00	1,816.91	454.23	2,270.45	4,540.91	4,540.91
MANZANA 2	30,400.00	1,622.14	405.54	2,027.07	4,054.14	4,054.14
MANZANA 3	29,150.00	1,555.44	388.86	1,943.72	3,887.44	3,887.44
MANZANA 4	5,165.00	275.60	68.90	344.40	688.80	688.80
MANZANA 5	900.00	48.03	12.00	60.02	120.03	120.03
<b>TOTAL</b>	<b>99,665.00</b>	<b>5,318.12</b>	<b>1,329.53</b>	<b>6,645.66</b>	<b>13,291.32</b>	<b>13,291.32</b>

**Parágrafo:** De conformidad con la propuesta planteada por el promotor, para todos los efectos del presente Plan Parcial se establece únicamente aprovechamiento básico mínimo sin posibilidad de incrementar dicho aprovechamiento.

**Artículo 21°.- CESIONES URBANÍSTICAS MÍNIMAS DIFERIDAS.**

Son aquellas que se localizarán en la respectiva licencia urbanística de urbanización, y que para efectos de este Plan Parcial corresponden al 40% de las cesiones tipo B, destinadas para parque de escala vecinal, las cuales se indican en el cuadro del plano N° 3 de 9 (PPCS-No.05) denominado Espacio Público y Localización de equipamientos. Estas cesiones las entregarán al interior de cada una de las manzanas, de la siguiente manera:

TABLA No 9

CESIONES PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMENTO	
CESIONES A LOCALIZAR EN LICENCIA DE URBANIZACION	13.291,32
MANZANA 1	3.800,00
MANZANA 2	3.000,00
MANZANA 3	3.900,00
MANZANA 4	2.591,32

La localización de las cesiones destinadas a parque zonal, equipamiento zonal, parque local y equipamiento local, se encuentran determinadas y localizadas en el Plano N° 3 de 9 (PPCS-No.05) denominado Espacio público y localización de equipamientos. La localización de áreas de cesión correspondiente a parque vecinal quedará sujeta a la expedición de la(s) correspondiente(s) licencia(s) de urbanización.

**Artículo 22°.- CONDICIONES PARA LOCALIZACION DE CESIONES URBANÍSTICAS DIFERIDAS.**

Para la localización de las cesiones urbanísticas mínimas diferidas se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010 y el artículo 102 del Decreto 353 de 2000, modificado por el artículo 25 del Acuerdo 021 del 2002, junto con las siguientes disposiciones:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

**Parágrafo:** Para la localización de las cesiones urbanísticas mínimas diferidas, no habrá lugar a la compensación en dinero o canje por otros inmuebles.

**Artículo 23°.- ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES.**

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 60 del Decreto 1469 de 2010, los propietarios o titulares de los derechos de los predios resultantes del Plan Parcial "CAMINO DEL SOL", podrán proponer al municipio o el municipio a estos, la entrega anticipada de las áreas de cesión requeridas para equipamientos colectivos zonales, locales, vecinales y las correspondientes a las cargas generales o estructurantes.

**Artículo 24°.- DOTACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS.**

En cumplimiento del parágrafo 1 del artículo 102 del Decreto 353 del 2000, el Urbanizador deberá entregar los diseños paisajísticos correspondientes a las áreas cedidas por concepto de zonas verdes y equipamientos a la dependencia competente. Igualmente, corresponde al urbanizador la obligación de entregar al Municipio, debidamente adecuadas, las áreas correspondientes a las cesiones de la(s) etapa(s) construida(s) antes del traslado del primer usuario a las unidades habitacionales que la conforman; igualmente deberá cumplir con las directrices y lineamientos estipulados por la Secretaría de Medio Ambiente respecto a la arborización y el manejo de las zonas verdes.

**Parágrafo:** La entrega material de áreas de cesión se deberá realizar de conformidad con el artículo 59 del Decreto 1469 del 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 25°.- NORMAS GENERALES PARA LAS CESIONES DESTINADAS A EQUIPAMIENTO.**

De conformidad con los objetivos de la pieza urbana Antonio Villavicencio, podrán construirse edificaciones prestadoras de servicios administrativos y sociales de escala urbana y/o zonal; las cuales tendrán los siguientes índices sobre el área útil:

1. Índice de construcción: 3.00
2. Índice de ocupación 0.60

**Parágrafo:** Para todos los casos al menos el 40% del área no ocupada en primer piso será destinada a plazoletas u elementos que permitan el encuentro ciudadano y que a su vez cumplan con la función de mitigar el impacto de accesibilidad a dichas edificaciones, igualmente al menos el 70% de las plazoletas o elemento respectivo deberá estar protegido por cobertura vegetal arbustiva.



**CAPÍTULO V**  
**APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo 26°.- APROVECHAMIENTO.**

Como contraprestación a la participación en las cargas urbanísticas, los propietarios, promotores y en general los titulares de derechos derivados de este Plan Parcial, se hacen beneficiarios de aprovechamientos urbanísticos, entendidos como el número de metros cuadrados de edificación autorizados para un predio. Los aprovechamientos se estructurarán de la siguiente manera:

1. Aprovechamiento urbanístico básico
  - a. Mínimo
  - b. Máximo
2. Aprovechamiento urbanístico adicional

**Artículo 27°.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO.**

Se fija para el presente Plan Parcial en 99.665,00 mts<sup>2</sup>, distribuido en cada una de las manzanas de la siguiente manera:

TABLA N° 10

INDICES DE OCUPACION Y CONSTRUCCION SOBRE AREA UTIL POR MANZANA				
MANZANAS	AREA UTIL (M2)	APROVECHAMIENTO	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE OCUPACION
MANZANAS 1	8.429,99	34.050,00	4.03	0.70
MANZANAS 2	7.361,16	30.400,00	4.12	0.70
MANZANAS 3	7.251,87	29.150,00	4.01	0.70
MANZANAS 4	2.044,27	5.165,00	2.52	0.70
MANZANAS 5	801.71	900,00	1.12	0.70

**Parágrafo.** Este plan parcial no contempla aprovechamientos básicos máximos, ni adicionales.

**Artículo 28°.- EXENCIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO.**

Las áreas destinadas a parqueaderos o aquellas áreas establecidas como cuartos de maquinas y cuartos de basuras, no se incluirán dentro del área construida del proyecto, solo para efectos del cálculo de las cesiones tipo A y B. Esta disposición aplicará únicamente en aquellos casos que estas áreas se localicen en sótano, semisótano y/o primer piso.

**Artículo 29°.- ALTURAS.**

Las alturas determinadas para cada una de las manzanas de conformidad con los aprovechamientos básicos mínimo establecidos en el presente Decreto, se relacionan en la siguiente tabla:

TABLA N° 11

ALTURA SEGÚN APROVECHAMIENTO BASICO	
MANZANAS	No. DE PISOS
1	9 a 12
2	9 a 12
3	9 a 12
4	2 a 4
5	2 a 4

**Parágrafo 1:** La implementación de los aprovechamientos básicos mínimos, no puede exceder el número de pisos máximo aprobado para cada uno de las manzanas definidas en la tabla 11 del presente decreto.

**Parágrafo 2:** De conformidad con el plano No.1 "AMENAZA POR FENOMENOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS" del Acuerdo 134 de 2011, el área objeto de planificación del presente Plan Parcial se encuentra dentro del segundo anillo de aproximación del Aeropuerto Vanguardia, por tal razón dentro del trámite de Licencia Urbanística de Construcción ante Curaduría Urbana, el solicitante debe anexar el certificado de alturas emitido por la Aeronáutica Civil o quien haga sus veces. En todo caso la Curaduría Urbana no podrá autorizar mayor altura a la permitida por dicha autoridad.

#### **Artículo 30°.- DENSIDADES HABITACIONALES.**

La implementación del aprovechamiento básico establecido en el artículo 26 del presente Decreto deberá respetar la densidad habitacional establecida en este artículo, la cual no debe ser inferior a 90 viviendas por hectárea neta urbanizable ni mayor a 260 viviendas por hectárea neta urbanizable.

### **CAPÍTULO VII CARGAS URBANÍSTICAS**

#### **Artículo 31°.- CARGAS GENERALES.**

El presente Plan Parcial no presenta cargas generales de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **Artículo 32°.- CARGAS LOCALES.**

Son cargas locales para el presente Plan Parcial de conformidad con el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006 las estipuladas en el Plano (PPCS-No.08) Asignación de Cargas Urbanísticas y relacionadas a continuación:

1. Cesiones Urbanísticas tipo A y tipo B.
2. Redes de Servicios Públicos secundarias y domiciliarias de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía y telefonía.
3. Vías vehiculares correspondientes a las vías locales VL-20, VL-15 y VL-12.

#### **Artículo 33°.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, el presente plan parcial, como instrumento que desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

En desarrollo de lo anterior, el presente Decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del propietario de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por el titular del derecho de dominio de los inmuebles al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a los posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten a partir de la adopción del Plan Parcial y la solicitud de la(s) licencia(s) correspondiente(s).

En consecuencia, en caso de enajenación a cualquier título, bien sea oneroso o gratuito, el enajenante deberá dejar consignado de manera expresa las obligaciones generadas por el presente Plan Parcial en todos los actos jurídicos correspondientes.

**CAPÍTULO VIII**  
**USOS DEL SUELO**

**Artículo 34°.- ASIGNACION DE USOS.**

De conformidad con el Plano N° 5 de 9 (PPCS-No. 07) denominado Usos y aprovechamientos, se determinan las áreas de actividad, el uso principal correspondiente y el grupo asignado, conforme a la siguiente tabla:

TABLA N° 12

MANAZANAS	AREA DE ACTIVIDAD
1	A.A.R.1
2	A.A.R.1
3	A.A.R.1
4	A.A.C.2
5	A.A.C.2

**Artículo 35°.- REGIMEN DE USOS.**

El régimen de usos para el área de actividad (A.A.R.1 y A.A.C.2) se determina en las siguientes tablas:

TABLA N° 13.1

Área de Actividad Residencial (A.A.R.1):	
CATEGORIA	USO DEL SUELO
PRINCIPAL	Residencial.
COMPLEMENTARIO	
COMPATIBLE	
PROHIBIDO	Dotacional – Servicio Social – Local; Comercial -Local- de Bienes y Servicios. Dotacional-Servicio Social-Zonal; Dotacional-Servicio Administrativo local y zonal; Comercial- zonal de Bienes y Servicios. Dotacional-Servicio Social –Urbano; Dotacional - Servicio Administrativo - Municipal; Dotacional -Servicio Administrativo - Departamental, Regional, Nacional; Dotacional – Localización Especial G4. Comercial - Urbano-Regional - Bienes Mayorista; Comercial - Urbano - Bienes Minorista; Comercial - Urbano - Servicios; Comercial - Localización Especial G4; Industrial -Pequeña - Bajo Impacto; Industrial - Pequeña - Mediano Impacto; Industrial - Pequeña -Alto Impacto; Industrial - Mediana - Bajo Impacto; Industrial - Mediana - Mediano Impacto; Industrial - Mediana - Alto Impacto; Industrial - Grande - Mediano Impacto; Industrial -Grande - Alto Impacto.

TABLA N° 13.2

Área de Actividad COMERCIAL (A.C.C.2):	
CATEGORIA	USO DEL SUELO
PRINCIPAL	Comercial - Urbano – Servicios.
COMPATIBLE	Comercial - Local - Servicios; Comercial - Local - Bienes Comercial - Zonal - Bienes; Comercial - Zonal - Servicios; Comercial - Localización Especial G4.
RESTRINGIDO	Comercial - Urbano - Bienes Minorista; Dotacional - Servicio Social - Local; Dotacional -Servicio Social - Zonal; Dotacional - Servicio Social - Urbano; Dotacional – Servicio Administrativo - Municipal; Dotacional - Servicio Administrativo - Departamental, Regional, Nacional; Dotacional - Localización Especial G4.
PROHIBIDO	Residencial; Comercial - Urbano-Regional - Bienes Mayorista; Industrial - Pequeña -Bajo Impacto; Industrial - Pequeña - Mediano Impacto; Industrial - Pequeña – Alto Impacto; Industrial - Mediana - Bajo Impacto; Industrial - Mediana - Mediano Impacto; Industrial - Mediana - Alto Impacto; Industrial - Grande - Mediano Impacto; Industrial -Grande - Alto Impacto; Dotacional - Servicio Administrativo - Local, Zonal.

**Parágrafo 1:** En todos los casos los usos Dotacionales y Comerciales Grupo 4 quedarán prohibidos en toda el área de planificación del Plan Parcial, salvo las actividades de Venta y Expendio de licor con Consumo en el sitio, las cuales se podrán realizar en las Áreas de Actividad Comercial 2 sólo si se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal debidamente insonorizadas, previa aprobación del diseño acústico por parte de la Secretaria de Medio Ambiente y la Corporación Ambiental.

**Parágrafo 2:** Los usos que no aparezcan relacionados en la tabla del presente artículo se entenderán como prohibidos.

**Parágrafo 3:** De conformidad con el numeral 1 del artículo 250 del Decreto 353 de 2000, los usos complementarios y compatibles en A.A.R.1 podrán localizarse en lugares específicamente señalados como ejes de actividad, calles y centros de servicios existentes que para efectos del presente Plan Parcial no fueron señalados en la propuesta de plan parcial, y por tanto en dicha área de actividad solo es permitido el uso principal.

**Artículo 36°.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO PLAN DE IMPLANTACIÓN.**

De conformidad con el parágrafo 2 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 que modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, no se requerirá del desarrollo de plan de implantación de uso para los proyectos a localizarse dentro del área de planificación que cumplan con lo dispuesto en los artículos 35 y 36 del presente Decreto.

**Artículo 37°.- CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS.**

Las condiciones técnicas generales de implantación de los distintos usos a desarrollarse al interior del presente Plan Parcial son las siguientes:

**1. CONDICIONES DE MOVILIDAD.**

De conformidad con lo establecido por el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, las nuevas edificaciones y las que se amplien o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyan en un polo importante generador de viajes, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la Secretaría de Movilidad en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos. No obstante, si una vez en operación, los usos

generan impacto negativo en la movilidad, la autoridad de tránsito y/o la Secretaría de Planeación Municipal exigirá las medidas correspondientes para su adecuación y correcta implantación urbana.

2. **CONDICIONES FÍSICAS DE LAS EDIFICACIONES.**

Todas las edificaciones deberán integrar sus volúmenes con la naturaleza y el espacio público del entorno, teniendo como principio rector el respeto por la movilidad, goce y disfrute del peatón.

**Artículo 38°.- CONDICIONES TÉCNICAS DE IMPLANTACIÓN DE USOS ESPECÍFICOS.**

En el evento de implantarse las actividades que correspondan a usos dotacionales de servicio social de cobertura urbana y dotacionales grupo 4 se deberá garantizar el cumplimiento de los requisitos relacionados a continuación y el cumplimiento de la norma técnica correspondiente, además de los requerimientos establecidos para el diseño y construcción de los componentes del espacio público:

1. **DOTACIONALES DE SERVICIO SOCIAL DE COBERTURA URBANA**

- a. **Educativo:** Deberán cumplir con las normas establecidas en el artículo 442 del Decreto 353 de 2000 del Plan de Ordenamiento Territorial para este tipo de establecimientos y las indicadas en la NTC 4595, incluyendo el Decreto 049 de 2009.
- b. **Servicios espirituales:** Solo se podrán autorizar en edificaciones diseñadas para tal fin, dando cumplimiento a los requerimientos de plazas de parqueadero establecidas en el artículo 65 del Acuerdo 021 de 2002, y a los establecidos en el artículo 443 del Decreto 353 del 2000, modificado por el artículo 87 del Acuerdo 021 de 2002 garantizando el cumplimiento de las disposiciones de la Resolución 8321 de 1983 del MINISTERIO DE SALUD y la Resolución 627 del 7 de abril de 2006 emitida por el MINISTERIO DE AMBIENTE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL.
- c. **Servicios de salud:** Debe cumplir con lo establecido por la Resolución 4445 de 1996 del MINISTERIO DE SALUD, y los estándares definidos para este tipo de establecimientos conforme a lo indicado en los anexos técnicos correspondientes de la Resolución 123 de 2012 del mismo Ministerio.
- d. **Servicios deportivos:** Solo en edificaciones o espacios destinados para tal fin, garantizando el cumplimiento de las normas del POT.
- e. **Servicios de Bienestar social:** En edificaciones o lugares diseñados para tal fin, dando cumplimiento a las normas técnicas y manuales de acreditación definidos por la autoridad correspondiente.
- f. **Servicios Recreacionales.** Conforme a los diseños presentados en la licencia urbanística de urbanización y dando cumplimiento a las normas sobre accesibilidad, y las demás que determine el Plan de Ordenamiento Territorial respecto a la ocupación de zonas duras, blandas y elementos arquitectónicos.

2. **DOTACIONALES GRUPO 4.**

- a. **Edificaciones destinadas a la prestación de Servicios relacionados con la administración de Justicia.-** En edificaciones diseñadas para tal fin. No se autorizan los establecimientos para reclusión de personas de manera temporal ni permanente.
- b. **Servicios Fúnebres.** No se autoriza.
- c. **Abastecimiento de Alimentos mediante centros de acopio y distribución.** No está autorizada su construcción en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.
- d. **Edificaciones o lugares donde se realizan actividades relacionadas con la protección y defensa de la vida, honra y bienes de los Ciudadanos.** En edificaciones diseñadas para tal fin.
- e. **Terminales de transporte de pasajeros y carga, terrestre y aéreo.** No se permite su construcción dentro del ámbito del plan parcial.
- f. **Edificaciones o lugares destinados para el desarrollo de actividades relacionadas con la captación, conducción, almacenamiento, tratamiento, distribución y suministro de agua.-** Conforme a los diseños y proyectos aprobados por la respectiva empresa de servicios públicos.

- g. **Edificaciones o lugares destinados para el desarrollo de actividades relacionadas con la recolección, tratamiento y disposición final de aguas residuales.** Conforme a los diseños aprobados por la respectiva empresa de servicios públicos.
- h. **Edificaciones o lugares destinados para el desarrollo de actividades relacionadas con la recolección, tratamiento y disposición final de desechos sólidos.** No se permiten en el ámbito del plan parcial.
- i. **Edificaciones o lugares destinados para el desarrollo de actividades relacionadas con la producción, transformación, conducción y distribución de la energía eléctrica.** Conforme a los diseños aprobados por la respectiva empresa de servicios públicos garantizando el cumplimiento de la normatividad técnica correspondiente.
- j. **Edificaciones o lugares destinados para el desarrollo de actividades relacionadas con la producción, transformación, conducción y distribución de combustibles líquidos o gaseoso derivados de yacimientos petrolíferos-** No se permiten en el ámbito del Plan Parcial.

**Parágrafo:** El Curador Urbano en el trámite de la(s) licencia(s) urbanística(s) de construcción(s) correspondiente(s), será el responsable de verificar que lo aquí dispuesto se cumpla eficientemente.

## CAPÍTULO IX

### TRATAMIENTO DE LOS COMPONENTES DEL ESPACIO PÚBLICO

#### **Artículo 39°.- ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO.**

Propendiendo por una correcta aplicación de las normas y practicas adecuadas para mejorar la accesibilidad a las personas en condición de discapacidad, definidas en Ley 12 de 1987 y la Ley 361 de 1997 reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005, modificada por la Ley 1316 de 2009 y adicionada por la Ley 1287 de 2009, en el diseño y construcción de los componentes del espacio público se deberá atender a las directrices establecidas en el Manual de Accesibilidad al Medio Físico y al Transporte, en lo pertinente.

#### **Artículo 40°.- TRATAMIENTO DE ANDENES.**

De conformidad con la Ley 361 de 1997, el Decreto Nacional 1538 de 2005, y del artículo 303 del Decreto 353 de 2000 (P.O.T.) se deberá intervenir el espacio público de forma tal, que las personas con movilidad reducida se puedan desplazar libremente sin ningún tipo de obstáculo. En todo caso el principio rector para tal intervención será la eliminación de barreras arquitectónicas, razón por la cual para la construcción de andenes se debe dar cumplimiento a las siguientes disposiciones:

1. En los andenes no debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, que debe ser instalados de acuerdo a disposiciones de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.
2. Los accesos vehiculares en ningún caso implican cambio en el nivel del andén. Para salvar la diferencia entre el nivel de la calzada y el del andén, se podrá construir una rampa al borde del sardinel que no sobrepase una longitud horizontal de 0,80 metros.
3. Debe ser continuo en línea recta a lo largo de todo el lado de manzana.
4. Deberá ser tratado con materiales duros antideslizantes.
5. Su sección transversal tendrá una pendiente máxima del 2% y una mínima de 1%.
6. Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.
7. Se deberán desarrollar vados o rampas en las esquinas de las manzanas que conecten directamente con las cebras o en los puntos que se requieran para el cruce peatonal.

8. Las rampas que se pretendan realizar en espacio público por concepto de cambios de nivel deberán cumplir con la pendiente establecida en función del tramo de conformidad con la siguiente tabla:

TABLA N° 14

TRAMO	PENDIENTE
De 0 a 3mts	10 %
De 3 mts a 10 mts	8 %
De 10 mts a 15 mts	6 %

Adicional a lo anterior, se deberán localizar descansos con longitudes mínimas de (1.50 m) por cada 15 metros de tramo lineal.

9. Los empates con los andenes de los predios colindantes deberán quedar completamente a nivel.
10. No se contemplará en ningún caso estacionamiento de vehículos en el andén.
11. El andén tendrá una diferencia de nivel máximo de 0.20 metros con respecto al nivel de la calzada.
12. Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
13. Sobre la superficie correspondiente al andén se debe diseñar y construir una guía de diferente textura al material de la superficie de la vía de circulación peatonal que oriente el desplazamiento de las personas invidentes o de visión reducida.

**Parágrafo:** Por ningún motivo, las áreas libres blandas (zonas verdes, separadores o antejardines) de las vías vehiculares podrán transformarse en áreas libres duras destinadas al estacionamiento de vehículos o a la realización de cualquier actividad diferente de las aquí previstas.

**Artículo 41°.- ZONAS VERDES.**

De conformidad con el artículo 271 del Decreto 353 de 2000 se debe dar **ESTRICTO CUMPLIMIENTO** a la naturaleza de los componentes del perfil vial, por lo cual se deberá empujar y arborizar las correspondientes zonas verdes de las vías por las cuales tiene frente el predio; para ello la Secretaría de Medio Ambiente determinó las especies vegetales autorizadas para su implantación mediante la nota técnica 01-112011 denominada " especies vegetales autorizados en Villavicencio", las cuales deberán implantarse de acuerdo a la clasificación establecida por esta disposición o las que haga sus veces.

**Parágrafo 1:** Las especies arbustivas deberán implantarse a una distancia a eje de tallo de 5.00 metros, en los planos deberá quedar explícito su ubicación y contiguo el nombre de la misma. Las especies existentes deberán conservarse y en caso necesario de tala deberá solicitar el debido permiso ante la autoridad ambiental competente.

**Parágrafo 2:** Las especies a plantar en el proyecto, al momento de su trasplante, deberán tener una altura mínima de 1.50 m. Igualmente en la localización de especies arbustivas se deberá tener en cuenta la diversificación de especies establecida en la nota técnica mencionada en el presente artículo.

**Artículo 42°.- TRATAMIENTO DE ANTEJARDINES.**

De conformidad con el Decreto 1504 de 1998 y el artículo 135 del Decreto 353 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) en todo momento el tratamiento de los antejardines se regirá por las siguientes disposiciones:

1. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
2. Los antejardines no se podrán cubrir con construcciones ni elementos de mobiliario urbano.

3. Los antejardines solo se podrán cubrir parcialmente con aleros y/o voladizos de las edificaciones siempre y cuando su dimensión no sobrepase el 40% del retiro.
4. No podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.
5. Las áreas de antejardín pueden encerrarse mediante la utilización de elementos que permitan por lo menos una transparencia visual del 90% sobre el zócalo, una altura máxima de uno punto ochenta (1.80) metros incluyendo un zócalo de hasta cero punto cuarenta (0.40) metros.
6. No se deberá ubicar maquinas o elementos complementarios o principales al funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el inmueble.
7. No se podrá construir ningún elemento de soporte estructural sometido a compresión (columna, pilares etc.).
8. No podrán ocuparse con escaleras o cualquier otro medio que sirva para acceder a otros pisos de la edificación.

**Artículo 43°.- CERRAMIENTOS TEMPORALES.**

Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no especificados, transparentes que permita la visibilidad en un noventa por ciento (90%) y tendrán una altura máxima de 2,50 metros. De igual forma se permitirán para cerrar áreas de reservá y/o afectación vial.

**Parágrafo 1:** Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales.

**Parágrafo 2:** Será responsabilidad del titular del derecho de propiedad de los predios privados, el mantenimiento de estas zonas debidamente podadas y libres de residuos (basura o escombros).

**Parágrafo 3:** La protección de las áreas destinadas a cargas locales, estará a cargo del titular de derecho de dominio hasta tanto sean debidamente entregadas al Municipio.

**Artículo 44°.- CERRAMIENTOS DE ESPACIO PÚBLICO.**

No se permiten cerramientos de ningún tipo en áreas de cesión pública ubicadas al interior del presente Plan Parcial.

**CAPÍTULO X**  
**OTRAS DISPOSICIONES**

**Artículo 45°.- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR.**

Son obligaciones generales del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Obtener las licencias urbanísticas correspondientes para la ejecución de las obras de urbanismo y construcción de las edificaciones que se desarrollen en el ámbito de aplicación delimitado para el Plan Parcial.
2. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, el presente Decreto y demás normas sobre la materia.
3. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y lo indicado en el artículo 58 y 59 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.



4. Diseñar, construir y dotar las cesiones urbanísticas para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente.
5. Construir las vías locales de uso público de acuerdo al perfil vial aprobado (incluido sus andenes), cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la Secretaria de Infraestructura del Municipio de Villavicencio y ceder el suelo correspondiente.
6. Construir las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que hacen parte de la red local con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos respectivas y ceder el suelo correspondiente.
7. Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
8. Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
9. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con las obligaciones para Vivienda de Interés Social Prioritario (VISIP) de conformidad con lo previsto en el presente decreto.
12. Cumplir con el pago de la participación en plusvalía.

**Parágrafo.** Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias urbanísticas de urbanización, aun cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

#### **Artículo 46°.- CONSTITUCIÓN DE URBANIZACIÓN.**

Adoptado el Plan Parcial y habiéndose obtenido la respectiva licencia de urbanización, se deberá formalizar el acto jurídico de constitución de la urbanización mediante el otorgamiento de la escritura pública respectiva. De conformidad con el artículo 143 del Acuerdo 021 de 2002 el mencionado acto deberá contener como mínimo lo siguiente:

1. El nombre del propietario o propietarios del inmueble o unidad objeto del desarrollo. Para todos los efectos el propietario o comunidad de propietarios se tendrán como el urbanizador responsable.
2. La descripción individual y la determinación plena de los inmuebles que integran el área objeto de la actuación.
3. El acto o actos jurídicos por los cuales el propietario o propietarios adquirieron el dominio sobre el inmueble o inmuebles que integran el área objeto de la actuación.
4. La manifestación expresa de constituirse la urbanización con base en el proyecto aprobado con la respectiva licencia.
5. La contabilidad de áreas discriminando tanto las de uso público, equipamientos y las destinaciones correspondientes, como las útiles resultantes de la ejecución del proyecto urbanístico y los usos específicos que con base en la licencia puede aplicarse a cada una de ellas.
6. El loteo y la consecuente determinación precisa, por su cabida, linderos y demás características que las individualicen, de todas las áreas útiles del proyecto urbanístico o de la etapa a la cual correspondan según la respectiva licencia.
7. La determinación precisa por su cabida, linderos y demás características que las individualicen, así como por la destinación específica que debe darse a cada una de ellas, de todas las áreas

- destinadas al uso público y equipamiento en el inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística o en la etapa a la cual correspondan.
8. El acto de transferencia a título de cesión gratuita, a favor del Municipio de Villavicencio, de todas y cada una de las áreas de uso público a que se refiere el numeral anterior.
  9. La manifestación expresa, por parte del urbanizador responsable, de obligarse a favor del Municipio de Villavicencio a ejecutar las obras de urbanismo secundario y de parques con sus dotaciones y equipamientos conforme al proyecto urbanístico aprobado con la respectiva licencia sujetándose a las condiciones que impongan las entidades competentes del Municipio y empresas de servicios públicos, y a realizar dentro del plazo de vigencia de esta última las entregas de dichas obras a entera satisfacción del Municipio.
  10. Con la escritura pública de constitución de la urbanización, se protocolizará un juego completo de los planos que integren el proyecto urbanístico, los diseños de la infraestructura vial y de servicios, las especificaciones técnicas, la licencia de urbanismo respectiva y una copia de la póliza de cumplimiento a que se refiere el artículo 144 del acuerdo 021 de 2002 que modifica y adiciona el Decreto 353 de 2000.
  11. El interesado deberá enviar una copia informal de la minuta para escritura de constitución de la urbanización y de reajuste o de integración según el caso, de los planos, de la licencia, y de la póliza de cumplimiento a que se refiere el artículo 144 de acuerdo 021 de 2002, a la Oficina Jurídica de la Administración Municipal. Esta dependencia deberá aprobar el texto de la minuta en todo lo que se relacione con las áreas de uso público o hacer las observaciones que estime pertinentes. Aprobada la minuta, El Alcalde deberá comparecer ante el notario respectivo a firmar la escritura en señal de aceptación de la transferencia a título de cesión gratuita de las áreas de uso público que a favor del municipio se formalicen con ese instrumento.

**Artículo 47°.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.**

El área de planificación del presente Plan Parcial se entenderá incorporada al perímetro urbano cuando se acredite la calidad de área urbanizada, entendiéndose cumplida tal calidad, cuando las áreas conformadas por los predios señalados en el artículo 3° del presente Decreto, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las cesiones urbanísticas obligatorias contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción al Municipio, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, en los términos del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 48°.- LICENCIAS DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.**

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 30 del Decreto 2181 de 2006, expedido el Decreto que adopte el Plan Parcial, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo Plan Parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes.

Dicha autorización no exime al urbanizador de la obligación de obtener la(s) licencia(s) de urbanización(es) correspondiente(s).

**Artículo 49°.- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PLANES DE CONTINGENCIA.**

Los Curadores Urbanos solo podrán autorizar movimiento de tierras sobre el área objeto de planificación del Plan Parcial siempre y cuando su finalidad sea la preparación del terreno para ejecución de obras de urbanismo en función de los usos autorizados en el presente Decreto.

**Parágrafo:** el urbanizador deberá formular un plan de contingencia y acción para la ejecución de las obras previstas en el presente Plan Parcial, en el cual se defina los sitios para acopio de materiales, los lugares de disposición de residuos o escombreras y los dispositivos de señalización y medidas de manejo de los equipos y personal de obra.

**Artículo 50°.- USOS PROVISIONALES DEL AREA DE PLANIFICACIÓN.**

Hasta que se obtengan las respectivas licencias urbanísticas para el cumplimiento de lo estipulado en el presente Plan Parcial, el área de planificación del mismo solo podrá destinarse a usos rurales.

**Artículo 51°.- ETAPAS DE DESARROLLO.**

El presente plan parcial se desarrollará mediante tres (3) etapas que corresponden a lo señalado en el plano N° 8 de 9 (PP-CC-No.10) denominado Localización de Etapas de Desarrollo.

**Parágrafo:** la obligación de las cesiones diferidas establecidas en el presente decreto, podrá trasladarse de una manzana a otra, en un máximo hasta de 8% de cada manzana de conformidad con el planteamiento urbanístico general (PUG).

**Artículo 52°.- OBLIGATORIEDAD DE DESTINAR SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO.**

En cumplimiento del numeral 5 del artículo 32 del acuerdo 021 de 2002, el titular del presente Plan Parcial debe destinar el 20% del aprovechamiento para el desarrollo de programas de Vivienda de interés social prioritario.

**Parágrafo:** La obligación establecida en el presente artículo, no será exigible cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales o institucionales.

**Artículo 53°.- LOCALIZACIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIO.**

De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 4259 de 2007 vigente al momento de la radicación de la solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial, el titular de este Plan Parcial y/o Urbanizador podrá darle cumplimiento a la localización de la obligación VISP de la siguiente manera:

1. **En el mismo proyecto:** Localizando el área destinada para VISP en las áreas útiles del presente Plan Parcial.
2. **En otro proyecto:** Traslado de la obligación VISP en otro proyecto ubicado en suelo urbano o de expansión urbana, cuyo titular sea el mismo Urbanizador; para lo cual deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el Curador Urbano competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VISP del otro proyecto.
3. **En proyectos de entidades públicas:** La obligación para VISP podrá hacerse efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas en el territorio del Municipio de Villavicencio, mediante la compra de derechos fiduciarios.

**Parágrafo:** El cumplimiento de la obligación de destinar suelo para VISP será verificado por el Curador Urbano al momento de tramitar la respectiva licencia de urbanización.

**Artículo 54°.- HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA.**

Con la adopción del plan parcial "CAMINO DEL SOL", y de conformidad con el Acuerdo 012 de 2002 y numeral 2 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, se configura el hecho generador de plusvalía de establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

**Artículo 55°.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

El número total de metros cuadrados que se considerará para efectos del cálculo de la participación en plusvalía será, para el caso de cada inmueble igual al área útil total del mismo, es decir descontando del área bruta, las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público así como las correspondientes a afectaciones y cesiones por vías pública, como se señala en el plano N° 9 de 9 (PPCS-No. 11) denominado Delimitación de las Zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas (participación en Plusvalía).

Las áreas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten la participación en plusvalía del Municipio serán determinadas en la(s) licencia(s) de urbanización que se presente(n) como consecuencia de la adopción del presente plan parcial.

**Parágrafo:** La Secretaría de Planeación Municipal deberá realizar las gestiones ante la Oficina de Instrumentos Públicos para la anotación del gravamen de plusvalía en los folios de matrícula de los predios objeto del área de planificación.

**Artículo 56°.- PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

El pago de la participación en plusvalía se efectuará de conformidad con lo dispuesto la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 012 de 2002, o las normas que las modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo:** En el evento en que sea autorizado por el Municipio el pago de la plusvalía bajo la modalidad de ejecución de obra pública, la supervisión respecto al monto invertido, la cantidad y la calidad de la obra, estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura Municipal.

**Artículo 57°.- LICENCIAS.**

En cumplimiento del artículo 890 del Código Civil, previo a tramitar la licencia de urbanización y construcción, el titular del presente Decreto deberá garantizar el acceso al proyecto urbanístico, constituyendo la servidumbre de tránsito sobre el área de 705,50 m<sup>2</sup> de acceso, pertenecientes a la Vía Secundaria VL-20 como se identifican en los planos de soporte de este plan parcial.

**Artículo 58°.- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Habrá lugar a la modificación del presente Plan Parcial, entre otros en los siguientes casos:

1. Cuando por iniciativa del titular y/o urbanizador se pretenda rediseñar el planteamiento urbanístico.
2. En el evento en que un fenómeno natural aumente o disminuya el suelo de protección.

**Parágrafo:** De configurarse lo estipulado en el presente artículo se aplicará lo determinado en el artículo 9 del Decreto 4300 de 2007.

**Artículo 59°.- AJUSTE DEL PLAN PARCIAL.**

Conforme al parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Nacional N° 019 de 2012, el ajuste del presente Planes Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita el ajuste, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario. Habrá lugar al ajuste del Plan Parcial entre otros por los siguientes eventos:

1. Cuando se pretenda la modificación de las densidades habitacionales sin alterar el aprovechamiento y/o las áreas destinadas a ser propiedad pública.
2. Cuando por iniciativa del titular del Plan Parcial y/o Urbanizador pretenda aumentar el aprovechamiento del Plan Parcial.

**Parágrafo 1:** En el trámite de la licencia de urbanización, el Curador Urbano podrá precisar las dimensiones de las áreas fijadas en el presente Plan Parcial, cuando por causa del nivel de detalle sea necesario realizarla, sin que se disminuyan las áreas destinadas a ser de propiedad pública.

**Parágrafo 2:** Cuando se pretenda reservar y/o afectar bienes por utilidad pública no requerirá ajuste o modificación del Plan Parcial.

**Artículo 60°.- REMISIÓN A OTRA NORMAS.**

Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto 353 de 2000, el Acuerdo 021 de 2002, Acuerdo 134 de 2011 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

**Artículo 61°.- RECURSOS.**

Contra el presente Decreto procede el recurso de reposición dentro de los 5 días siguientes a su notificación, conforme a lo establecido en el Código Contencioso Administrativo (C.C.A.).

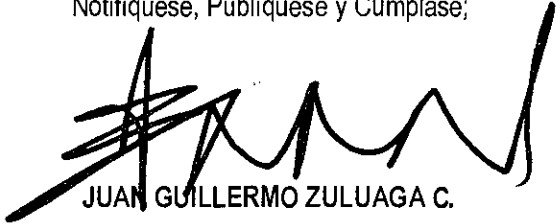
**Artículo 62°.- VIGENCIA.**

1. El presente Decreto rige a partir del momento de su publicación y notificación.
2. La vigencia de la concertación Ambiental del Plan Parcial será de cuatro años para la obtención de la licencia de urbanización y construcción. Si cumplido este término no se han iniciado las citadas actividades se entenderá por vencida la concertación ambiental del presente Plan Parcial, y por tanto, se deberá dar inicio a una nueva concertación del mismo, de acuerdo a la normatividad ambiental y de ordenamiento territorial vigente.
3. En atención al Parágrafo 3° del artículo 180 del Decreto N° 019 de 2012 y de la vigencia establecida para el acta de concertación, la vigencia del Plan Parcial será hasta el 20 de septiembre de 2015 para la obtención de la primera licencia urbanística de urbanización, en el que se deberá aprobar el proyecto urbanístico general correspondiente.
4. Una vez expedida la primera licencia de urbanización (Incluida la aprobación del proyecto urbanístico general), se deberá tener en cuenta la aplicabilidad de los artículos 48 y 49 del Decreto 1469 de 2010.

Dado en Villavicencio a los

09 SEP 2013

Notifíquese, Publíquese y Cúmplase;



JUAN GUILLERMO ZULUAGA C.

Alcalde

Revisó: Ing. **JUAN MANUEL CEPEDA GIRÓN**  
Secretario de Planeación Municipal



Arq. **ANDRÉS FELIPE GARCÍA CÉSPEDES**  
Director de Ordenamiento Territorial

Abg. **LUIS CARLOS SUTA RODRÍGUEZ**  
Abogado Asesor D.O.T.

Proyectó: Arq. **LILIANA PIÑEROS MONTENEGRO**  
Profesional Universitario D.O.T.

Arq. **ALEJANDRO SERRANO REINA**  
Contratista D.O.T.