

DECRETO N° 205 DE

Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana
"LA MARÍA II- ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO 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 1478 de 2013, Decreto 4065 de 2008 y Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 353 de 2000, modificado mediante Acuerdo 021 de 2002, y Acuerdo 134 de 2011, 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, Decreto 1478 de 2013 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.

Que de acuerdo con los planos N°12 y N°13 del Acuerdo 021 de 2002, el predio LA MARÍA II, se localiza en el **ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3** perteneciente a la pieza urbana ANTONIO VILLAVICENCIO, cuya definición, componentes, objetivos y operaciones urbanas se indican en los Artículo 313, 314, 315 y 316 del Decreto 353 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio.

Que el artículo 170 del Decreto 353 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) establece las directrices para la formulación de planes parciales de obligatorio cumplimiento.

Que el predio identificado con cédula catastral 00-17-0061-0003-000 y matrícula inmobiliaria No. 230-128015 de propiedad del Señor **CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO** y la señora **MARÍA VICTORIA FALLA AGUDELO**, conforma el Área de Planificación del Plan Parcial "**LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3**" y se encuentra ubicado en suelo de expansión urbana, por lo cual su desarrollo se encuentra condicionado a la adopción de un plan parcial.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVillavicencio.gov.co

1. DE LA SOLICITUD Y RADICACIÓN.

Que mediante oficio con radicado No 1981 de fecha 14 de abril de 2010, el Arquitecto **CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO**, identificado con cédula de ciudadanía 80.408.655 expedida en Usaquén y la Señora **MARÍA VICTORIA FALLA AGUDELO**, identificada con la cédula de ciudadanía 65.730.430 expedida en Ibagué, actuando como propietarios del predio identificado con cédula catastral 00-17-0061-0003-000 y

matrícula inmobiliaria No. 230-128015 presentaron ante el Departamento Administrativo de Planeación hoy Secretaría de Planeación Municipal la solicitud de determinantes para la formulación del proyecto de Plan Parcial denominado "**LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3**", conforme al artículo 2 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

2. DE LA FACTIBILIDAD Y DETERMINANTES.

Que mediante oficio GD-PE-20104100137911 de junio 29 de 2010, la Electricadora del Meta (EMSA) S.A.-E.S.P., según solicitud de factibilidad informa sobre la disponibilidad de redes de energía eléctrica de media tensión en la zona donde se plantea ejecutar el proyecto, ubicado en la calle 35 o vía Catama en el Municipio de Villavicencio, la existencia de redes en el sector.

Que mediante oficio 4003076 LLANOGAS S.A. E.S.P, de 7 de junio de 2011, remite el certificado de factibilidad de servicio público de gas domiciliario 001 de 2011 en el cual certifica que posee la viabilidad técnica para la conexión a las redes matrices.

Que mediante oficio BIO 3-00026741 de marzo 21 de 2012, la empresa BIOAGRÍCOLA DEL LLANO S.A.-E.S.P. certifica la factibilidad inmediata del servicio de recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos del proyecto "**LA MARÍA II**".

Que mediante oficio STE-0873 del 3 de julio de 2012, la EAAV emite concepto favorable de factibilidad para los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial.

Que mediante oficio No. 006310 radicado en la Secretaría de Planeación del Municipio de Villavicencio con el No. 3863 del 8 de julio de 2010, la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de manejo Especial la Macarena en adelante "**CORMACARENA**", se pronunció sobre los aspectos con base en los cuales se adelanta la concertación del proyecto para el Plan Parcial "**LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3**".

Que mediante **RESOLUCIÓN No. 032 DEL 24 DE AGOSTO DE 2010** el Departamento Administrativo de Planeación adoptó las determinantes para la formulación del Plan Parcial "**LAMARÍA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3**".

Que mediante Acta de Notificación Personal con fecha 24 de agosto de 2010, el señor **CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO**, identificado con cédula de ciudadanía N° 80.408.665 expedida en Usaquén, quien actúa en calidad de propietario del predio que conforma área objeto de planificación del Plan Parcial "**LA MARÍA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3**", se notificó del contenido de la **RESOLUCIÓN No 032 DEL 24 DE AGOSTO DE 2010** por la cual se adopta las determinantes para la formulación del Plan Parcial "**LA MARÍA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3**".

Despacho del Alcalde

www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

Que mediante los oficios N° 2020. OF. 1559, 1560, 1561, 1562 y 1563 del 12 de septiembre de 2011 se envió la comunicación a los propietarios de los predios colindantes, sobre la radicación del Plan Parcial de Desarrollo "LA MARÍA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", para que conocieran la propuesta del Plan Parcial y expresaran sus recomendaciones y observaciones, si las tuvieran.

3. DE LA FORMULACIÓN, REVISIÓN Y CONCERTACIÓN.

Que mediante radicado N° 3540 del 02 de agosto de 2011 el señor **CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO** actuando como propietario del predio que hace parte del Plan Parcial, radicó el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "LA MARÍA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3".

Que mediante oficio 2020.OF. 1799 del 10 de octubre de 2011, la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió observaciones al Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "LA MARÍA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3".

Que mediante radicado No 201100003626-1 del 20 de diciembre de 2011 el señor **CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO**, radicó las respuestas a las observaciones realizadas al Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial "LA MARÍA II ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3".

Que mediante oficio de fecha 9 de octubre de 2012, el señor **IVÁN ALBERTO PÉREZ GÓMEZ**, identificado con la cédula No. 17.343.941 de Villavicencio, en calidad de Representante Legal de la firma **M.C. CONSTRUCCIONES LTDA**; vecino colindante del proyecto de Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", informa que conoce el planteamiento urbanístico del plan parcial en mención y está de acuerdo con el planteamiento de la continuidad de la vía denominada V-15(A), cuya proyección pasa por el predio de propiedad de **M.C. CONSTRUCCIONES LTDA**, y garantiza en calidad de propietario, incorporar dicha vía a la solicitud de la licencia de urbanización que se solicite en su debida oportunidad, asumiendo la carga local correspondiente a su construcción.

Que mediante **RESOLUCIÓN No. 135 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2012** y conforme a 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 hoy Secretaría de Planeación Municipal otorgó viabilidad al Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", la cual fue notificada al Arquitecto **CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO** el día 17 de diciembre de 2012.

Que mediante oficio D.T.D.U. 2020-OF-2452 del 17 de diciembre de 2012, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal hoy Secretaría de Planeación Municipal radicó el proyecto de Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" junto con los documentos determinados en los numerales 1, 2 y 5 del artículo 7° del Decreto 2181 de 2006, ante **CORMACARENA** según radicado número 017141 del 18 de diciembre de 2012, en cumplimiento de lo dispuesto en 10 y s.s. del Decreto Nacional 2181 y en el artículo 3 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

Que mediante oficio PM.GPO.1.3.13.040 del 18 de enero de 2013, **CORMACARENA** emitió las observaciones ambientales al Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", dirigida al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, con radicado 201300001993-1 del 23 de enero de 2013, de las cuales se corrió traslado al señor **CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO**, mediante oficio D.O.T. - 2020- OF 204 - 2013 del día 08 de febrero 2013.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

Que mediante oficio con radicado 201300011772-1 del 19 de abril de 2013, el señor CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO dio respuesta a las observaciones.

Que mediante Acta de fecha 5 de febrero de 2014, suscrita por la Ingeniera BELTSY GIOVANNA BARRERA MURILLO, Directora General de Cormacarena, el Administrador de Empresas CARLOS GILMAR LOZANO, Jefe de la Oficina Asesora de Planeación de Cormacarena, el Arquitecto ANDRÉS FELIPE GARCÍA CÉSPEDES, Secretario de Planeación Municipal y la Arquitecta LAURA MADELIN URREA CUELLAR, Directora de Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación Municipal, concertaron los aspectos relacionados con el componente ambiental del proyecto Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" del Municipio de Villavicencio.

Que de conformidad con el documento radicado N° 47276 del día 10 de abril de 2014, la señora MARIA VICTORIA FALLA AGUDELO, ratificó todo lo actuado por el señor CARLOS EDUARDO MORENO SERRANO en el trámite del plan parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" y le otorgó poder para continuar el trámite hasta la adopción del Plan Parcial.

En consecuencia, es procedente adoptar la propuesta de proyecto del Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3".

En mérito de lo expuesto el Alcalde,

DECRETA

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- ADOPCIÓN.

Adóptese el Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" y por tanto las disposiciones aquí establecidas son de carácter obligatorio para el desarrollo del área objeto de planificación, razón por la cual no podrá adelantarse en dicha área, ninguna actuación urbanística que contrarié y/o modifique las disposiciones del presente Plan Parcial.

Artículo 2°.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se circunscribe al predio denominado LA MARÍA II, identificado con matrícula inmobiliaria 230-128015 y cédula catastral 00-17-0061-0003-00 con un área de catorce (14) Hectáreas más dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).

Parágrafo. De conformidad con el levantamiento topográfico presentado por el propietario, existe un área 3650.57 m² que corresponde parcialmente al cauce del caño Maizaro, la cual no se incluye dentro del ámbito de aplicación señalado.

Artículo 3°.- LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN.

El presente Plan Parcial se localiza en la ciudad de Villavicencio; pieza urbana Antonio Villavicencio; área morfológica homogénea 11.3, CAMINO GANADERO I, y se delimita de la siguiente manera:

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaevillavicencio.gov.co

TABLA N° 1

LINDEROS SEGUN ESCRITURA 6203 Y 6204 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2006, NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO.	
Norte	Del mojón 1 al mojón 6 en una extensión de doscientos veintisiete metros con catorce centímetros (227.14 mts) con Carretera vía a Catama.
Oriente	Del mojón 6 al mojón 7 en una extensión de quinientos cincuenta y tres metros con ocho centímetros (553.08 metros) con Hacienda la María.
Sur	Del mojón 7 al mojón 8 en una extensión de doscientos ochenta metros con cincuenta y siete centímetros (280.57 mts) con Hacienda La María.
Occidente	Del mojón 8 al mojón 10 en una extensión de ciento setenta y dos metros con noventa y siete centímetros (172.97 mts) con parte de la finca de Rafael Ronderos Fierro. Del mojón 10 al mojón 21 en una extensión de doscientos veintiocho metros con sesenta y cinco centímetros (228.65 mts) con el caño Maizaro y del mojón 21 al mojón 1 atravesando el caño en una extensión de trescientos treinta y tres metros con cincuenta y siete centímetros (333.57 mts) con Hacienda la Cristalina y encierra.

Parágrafo. En caso que las longitudes de los linderos señalados en la escritura pública del predio que constituye el área objeto de planificación no coincidan con el plano de levantamiento topográfico, el titular del presente decreto deberá realizar los ajustes correspondientes en dicha escritura pública previo a la expedición de la licencia urbanística de urbanización.

Artículo 4°.- DOCUMENTOS TÉCNICOS.

Hacen parte integral del Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", los siguientes documentos:

- | | |
|---|------------|
| 1. Documento de Formulación del Plan Parcial: | 49 folios. |
| 2. Documento Técnico de Soporte. | 97 folios. |
| 3. Anexo ambiental del Documento Técnico de Soporte. | 84 folios. |
| 4. Certificado de Libertad y Tradición 230-128015. | 3 folios. |
| 5. Oficio STE 0873 del 3 de julio de 2012, expedido por la EAAV en el cual se informa la factibilidad de los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial. | 2 folios. |
| 6. Factibilidad del Servicio de Recolección, transporte y disposición de residuos sólidos emitido por Bioagrícola- oficio 3-00026741. | 1 folios. |
| 7. Factibilidad del Servicio de Gas Natural emitido por Llanogas, oficio 4-03076 | 2 folios. |
| 8. Factibilidad del Servicio de Energía, emitida por EMSA, oficio GD-PE-20104100137911. | 1 folios. |
| 9. Determinantes Ambientales emitidas por Cormacarena según oficio PE.GP.1.3.10.798. | 2 folios. |
| 10. Resolución 032 del 24 de Agosto de 2010, por la cual el Departamento Administrativo de Planeación expide las Determinantes para la formulación del "PLAN PARCIAL LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3". | 13 folios. |
| 11. Estudio Geotécnico Preliminar. | 61 folios. |
| 12. Oficio de la sociedad M.C. CONSTRUCCIONES LTDA. aceptando la continuación de una vía tipo V-15 (A). | 1 folios. |

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

13. Resolución 135 del 14 de Diciembre de 2012, expedida por el DAPM por la cual se otorga la viabilidad al Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3". 7 folios.
14. Oficio PM.GPO.1.3.13.651 emitido por Cormacarena de fecha 26 de Agosto de 2013, con concepto sobre el estudio Hidrológico presentado. 2 folios.
15. Acta de Concertación Ambiental de fecha 5 de febrero de 2014. 6 folios.
16. Planimetría Oficial del Plan Parcial así:

TABLA N° 2

PLANOS DE DIAGNÓSTICO			
NOMBRE DEL PLANO	NÚMERO	CONTENIDO	ESCALA
PP-MAII-D-01	1 DE 12	Plano topográfico del área de planificación.	1:1.250
PP-MAII-D-02	2 DE 12	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.	1:1.250
PLANOS NORMATIVOS			
NOMBRE DEL PLANO	NUMERO	CONTENIDO	ESCALA
PP-MAII-N-01	3 de 12	Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico	1:1.250
PP-MAII-N-01A	4 de 12	Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico con dimensiones y cuadro de coordenadas	1:1.250
PP-MAII-N-02	5 de 12	Plano de la red vial y perfiles viales	1:1.250
PP-MAII-N-03	6 de 12	Plano de espacio público y de la localización de equipamientos	1:1.250
PP-MAII-N-04	7 de 12	Red de Servicios Públicos	1:1.250
PP-MAII-N-05	8 de 12	Plano de usos y aprovechamientos	1:2.000
	9 de 12	Plano de asignación de cargas urbanísticas.	1:1.250
PP-MAII-N-07	10 de 12	Plano de delimitación de las Unidades de Gestión	1:1.250
PP-MAII-N-08	11 de 12	Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas	1:1.250
PP-MAII-N-09	12 de 12	Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía	1:1.250

Artículo 5°.- PRINCIPIOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.

Son principios generales que regirán para todos los efectos el Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", 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. Inclusión social.
5. Sostenibilidad ambiental.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

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, 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 (2) modalidades: Aprovechamiento Urbanístico básico mínimo y Aprovechamiento urbanístico básico máximo.
5. **Aprovechamiento Urbanístico básico mínimo.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, a que tienen derecho los titulares 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 titulares del Plan Parcial, en proporción a las cesiones máximas otorgadas por el proyecto.
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 titulares del Plan Parcial cuando participen en las cargas generales de que trata el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006.
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.
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.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

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 calcula para el área útil de un 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 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 principal o arterial 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 interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Artículo 7°.- CUADRO DE ÁREAS.

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

TABLA N° 3

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - PLAN PARCIAL LA MARÍA II		
ÁREA DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA		142.500,00 M2
SUELO DE PROTECCIÓN		50.696,35
ÁREA CAUCE CAÑOS		5.005,13 M2
CAUCE CAÑO MAIZARO	4.367,08	
CAUCE ESCORRENTÍA	638,05	
RONDAS HIDRÁULICAS		30.972,87 M2
RONDA CAÑO MAIZARO	24.936,72	
RONDA ESCORRENTÍA	6.036,15	
ZONAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZA DE INUNDACIÓN		2.591,78 M2
P-1	1009,64	
P-2	248,36	
P-3	1.248,82	
P-4	84,96	
RESERVAS VIALES		11.090,41 M2

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

RESERVA VÍA A CATAMA	2.526,57		
RESERVA AVENIDA COLOMBIA	5.246,82		
RESERVA V-25 LINDERO SUR	3.317,02		
SERVIDUMBRES P.M.A.		1.036,16 M2	
SERVIDUMBRE PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO	1,036.16		
ÁREA NETA URBANIZABLE			91.803,65 M2
VÍAS LOCALES		11.493,25 M2	
V-15 (A) - LOTE NORTE	3.037,18		
V-15 (B) - LINDERO ORIENTAL	4.097,85		
V-15 (C) - LOTE SUR	4.358,22		
CESIONES TIPO A		4.143,74 M2	
GLOBO DE 20% PARA EQUIPAMIENTO	828,75		
GLOBO DE 80% PARA PARQUES	3.314,99		
CESIONES TIPO B		12.427,49 M2	
GLOBO DEL 20% PARA EQUIPAMIENTO	4.142,50		
GLOBO DEL 40% PARA PARQUE ESCALA LOCAL	8,284.99		
GLOBO DEL 40% PARA PARQUE ESCALA VECINAL (*)	8,284.99		
ÁREA SUPERLOTES		63.739,17 M2	
SÚPER LOTE 1 A	17.547,92		
SÚPER LOTE 1 B	2.156,37		
SÚPER LOTE 2 A	3.797,82		
SÚPER LOTE 2B	210,74		
SÚPER LOTE 3	17.079,21		
SÚPER LOTE 4ª	12.076,89		
SÚPER LOTE 4B	4.948,25		
SÚPER LOTE 5	5.921,97		

(*) Estas áreas se encuentran incluidas dentro de las áreas de los superlotes.

Parágrafo: Las áreas correspondientes a las reservas viales serán determinadas y delimitadas por la Secretarías de Planeación Municipal a través de la(s) resolución(es) correspondiente(s) de conformidad con el artículo 132 del Acuerdo 021 de 2002.

CAPITULO II. ELEMENTOS NATURALES, AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS A CONSERVAR

Artículo 8º.- ELEMENTOS NATURALES A PROTEGER

Dentro del ámbito del Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" y de acuerdo a la concertación surtida con CORMACARENA se definen los siguientes elementos naturales a proteger:

- a. Caño "MAIZARO", tendrá definida una ronda de protección de 30 metros lineales medidos a partir de la cota máxima de inundación, cuya delimitación es la siguiente:

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

COORDENADAS RONDA CAÑO MAIZARO											
ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
1	1055670	948765	36	1055864	948807	71	1056145	948979	106	1055969	948791
2	1055669	948775	37	1055874	948810	72	1056154	948977	107	1055962	948784
3	1055668	948785	38	1055882	948815	73	1056164	948975	108	1055954	948778
4	1055667	948795	39	1055890	948821	74	1056174	948973	109	1055946	948772
5	1055665	948804	40	1055897	948828	75	1056178	948966	110	1055938	948766
6	1055664	948814	41	1055904	948835	76	1056177	948956	111	1055930	948760
7	1055663	948824	42	1055912	948842	77	1056176	948946	112	1055922	948754
8	1055661	948834	43	1055920	948848	78	1056172	948937	113	1055914	948748
9	1055660	948844	44	1055927	948855	79	1056167	948928	114	1055905	948743
10	1055659	948854	45	1055933	948862	80	1056163	948919	115	1055896	948739
11	1055663	948861	46	1055941	948869	81	1056159	948910	116	1055887	948736
12	1055672	948865	47	1055948	948876	82	1056155	948901	117	1055877	948733
13	1055682	948867	48	1055956	948882	83	1056151	948891	118	1055867	948730
14	1055691	948868	49	1055964	948888	84	1056146	948883	119	1055858	948727
15	1055701	948871	50	1055970	948896	85	1056137	948879	120	1055848	948724
16	1055710	948869	51	1055976	948904	86	1056127	948875	121	1055838	948723
17	1055720	948865	52	1055982	948912	87	1056126	948865	122	1055830	948719
18	1055729	948861	53	1055988	948920	88	1056118	948860	123	1055820	948717
19	1055738	948857	54	1055997	948924	89	1056109	948855	124	1055810	948715
20	1055747	948853	55	1056006	948926	90	1056102	948849	125	1055800	948714
21	1055749	948844	56	1056016	948928	91	1056097	948840	126	1055790	948713
22	1055750	948834	57	1056026	948930	92	1056088	948835	127	1055781	948714
23	1055752	948824	58	1056036	948931	93	1056079	948832	128	1055771	948718
24	1055754	948814	59	1056046	948928	94	1056070	948828	129	1055762	948722
25	1055761	948808	60	1056056	948927	95	1056061	948828	130	1055753	948727
26	1055770	948804	61	1056065	948926	96	1056051	948830	131	1055745	948731
27	1055779	948800	62	1056073	948933	97	1056041	948833	132	1055735	948735
28	1055788	948795	63	1056081	948939	98	1056032	948833	133	1055726	948739
29	1055797	948791	64	1056089	948944	99	1056022	948830	134	1055716	948742
30	1055806	948791	65	1056098	948948	100	1056012	948832	135	1055707	948745
31	1055816	948793	66	1056105	948955	101	1056006	948825	136	1055697	948748
32	1055826	948795	67	1056113	948962	102	1055999	948818	137	1055688	948751
33	1055836	948797	68	1056120	948969	103	1055992	948811	138	1055679	948755
34	1055845	948800	69	1056127	948975	104	1055984	948804	139	1055672	948763
35	1055855	948804	70	1056135	948981	105	1055977	948797			

b. Caño NN cuya faja de protección de 30 metros lineales medidos a partir de la cota máxima de inundación, cuya delimitación es la siguiente:

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

COORDENADAS RONDA CAÑO N.N

ID	ESTE.	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
1	1056024	948929	15	1055942	948949	29	1055898	949037	43	1055994	949043
2	1056014	948927	16	1055942	948959	30	1055902	949046	44	1055998	949034
3	1056004	948926	17	1055943	948969	31	1055905	949056	45	1056000	949024
4	1055994	948924	18	1055943	948979	32	1055907	949066	46	1056003	949015
5	1055987	948918	19	1055943	948989	33	1055910	949075	47	1056006	949005
6	1055981	948910	20	1055940	948999	34	1055920	949075	48	1056007	948995
7	1055975	948902	21	1055938	949009	35	1055930	949078	49	1056008	948985
8	1055969	948894	22	1055930	949011	36	1055939	949080	50	1056008	948975
9	1055961	948894	23	1055920	949010	37	1055949	949078	51	1056008	948965
10	1055956	948903	24	1055911	949008	38	1055959	949076	52	1056007	948955
11	1055951	948911	25	1055901	949006	39	1055968	949073	53	1056007	948945
12	1055946	948920	26	1055893	949010	40	1055975	949066	54	1056012	948938
13	1055943	948929	27	1055891	949018	41	1055982	949059	55	1056020	948932
14	1055942	948939	28	1055895	949028	42	1055989	949052			

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

TABLA N° 4

ELEMENTOS NATURALES A PROTEGER	
ÁREA CAUCE CAÑOS	5,005.13 M2
CAUCE CAÑO MAIZARO	4,367.08
CAUCE ESCORRENTÍA	638,05
RONDAS HIDRÁULICAS	30,972.87M2
RONDA CAÑO MAIZARO	24,936.72
RONDA ESCORRENTÍA	6,036.15

Parágrafo 1: Las áreas señaladas se encuentran delimitadas mediante los correspondientes mojones y coordenadas señalados en el plano No PP-MAIL-N-01 A correspondiente al Planteamiento Urbanístico con dimensiones y coordenadas y se someterán a las siguientes medidas:

1. 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.
2. Sobre ellas no procederá ningún tipo de actuación urbanística.
3. Para el desarrollo y construcción del plan parcial y las obras de urbanismo autorizadas por las correspondientes licencias, los titulares de estas deberán tramitar previamente a la iniciación de las obras, los permisos menores ante la autoridad ambiental, si a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2: 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 3: 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.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

Parágrafo 4: El cumplimiento de las medidas estipuladas en el presente Artículo, deberá ser revisado por el Curador Urbano ante quien se trámite las licencias urbanísticas que se deriven del presente Plan Parcial y vigilado por la Secretaría de Control Físico del Municipio de Villavicencio o quien haga sus veces.

Artículo 9°.- ÁREA DE AMENAZA ALTA DE INUNDACIÓN.

En cumplimiento del numeral 7 del acta de concertación ambiental de fecha cinco (5) de febrero de 2014, se establece como área de amenaza alta de inundación el polígono determinado por las coordenadas que se expresan a continuación:

COORDENADAS ZONA DE AMENAZA ALTA DE INUNDACION											
ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE	ID	ESTE	NORTE
1	1056172	948939	35	1055914	948761	69	1055670	948795	103	1055902	948819
2	1056168	948930	36	1055905	948758	70	1055670	948805	104	1055911	948824
3	1056164	948920	37	1055895	948754	71	1055669	948814	105	1055919	948830
4	1056160	948911	38	1055887	948749	72	1055668	948824	106	1055927	948835
5	1056156	948902	39	1055879	948743	73	1055667	948834	107	1055936	948840
6	1056152	948893	40	1055870	948738	74	1055666	948844	108	1055945	948845
7	1056147	948884	41	1055862	948732	75	1055665	948854	109	1055953	948850
8	1056143	948875	42	1055854	948727	76	1055667	948861	110	1055962	948855
9	1056139	948866	43	1055845	948722	77	1055677	948858	111	1055971	948860
10	1056135	948857	44	1055836	948717	78	1055686	948854	112	1055980	948865
11	1056130	948849	45	1055827	948713	79	1055695	948849	113	1055988	948870
12	1056120	948849	46	1055817	948711	80	1055703	948844	114	1055996	948876
13	1056110	948850	47	1055808	948709	81	1055712	948839	115	1056004	948882
14	1056100	948850	48	1055798	948710	82	1055722	948837	116	1056012	948888
15	1056090	948848	49	1055789	948714	83	1055732	948834	117	1056020	948894
16	1056080	948847	50	1055780	948718	84	1055741	948832	118	1056029	948898
17	1056070	948844	51	1055771	948722	85	1055750	948828	119	1056038	948903
18	1056061	948841	52	1055761	948725	86	1055755	948819	120	1056047	948907
19	1056052	948838	53	1055751	948728	87	1055760	948811	121	1056057	948910
20	1056043	948833	54	1055742	948730	88	1055767	948804	122	1056066	948913
21	1056035	948827	55	1055732	948733	89	1055774	948797	123	1056076	948916
22	1056027	948821	56	1055722	948735	90	1055783	948793	124	1056085	948919
23	1056019	948815	57	1055712	948734	91	1055793	948789	125	1056095	948921
24	1056011	948809	58	1055703	948731	92	1055802	948786	126	1056105	948924
25	1056003	948803	59	1055695	948725	93	1055812	948783	127	1056114	948927
26	1055995	948796	60	1055687	948719	94	1055821	948782	128	1056123	948931
27	1055987	948790	61	1055678	948716	95	1055831	948783	129	1056133	948934
28	1055979	948785	62	1055676	948725	96	1055841	948785	130	1056142	948937
29	1055971	948779	63	1055675	948735	97	1055850	948790	131	1056152	948938
30	1055962	948774	64	1055675	948745	98	1055859	948794	132	1056162	948938
31	1055953	948771	65	1055674	948755	99	1055868	948799	133	1056172	948939
32	1055943	948769	66	1055673	948765	100	1055876	948804			
33	1055933	948766	67	1055672	948775	101	1055885	948808			
34	1055924	948764	68	1055671	948785	102	1055894	948814			

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

Parágrafo. Dado que el área antes delimitada se encuentra ubicada en zona de amenaza alta de inundación, se deberá dar cumplimiento al artículo 22 del Decreto 1469 de 2010. En caso de que los estudios correspondientes efectuados por profesionales idóneos, permita la mitigación de la amenaza mediante la construcción de las obras correspondientes; el área mitigada podrá ser incluida en la correspondiente licencia de urbanización como cesiones, con la generación de edificabilidad adicional a la aprovechamiento básico mínimo.

CAPITULO III. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 10°.- 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 titulares del Plan Parcial, los titulares de la licencia de urbanización vinculados al presente Plan Parcial y las empresas de servicios públicos correspondientes.

La red de servicios públicos pertenecientes a la infraestructura secundaria será responsabilidad de los titulares del Plan Parcial y/o de la licencia de urbanización 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 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 11°.- ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

Para la prestación efectiva del servicio de acueducto y alcantarillado sanitario se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado en la factibilidad otorgada por la empresa de Acueducto y Alcantarillado de Villavicencio mediante oficio de fecha STE-0873 del 3 de julio de 2012, así:

Servicio de Acueducto: ES FACTIBLE el servicio de acueducto, sin embargo la disponibilidad del servicio está restringida a la proyección de obras de refuerzo y sectorización que garanticen presión y caudal en los sectores donde hoy día se viene prestando el servicio y las áreas futuras de expansión.

Servicio de Alcantarillado Sanitario: ES FACTIBLE el Servicio de Alcantarillado sanitario. El área del plan parcial hace parte de la aportante al interceptor Maizaro derecho que se encuentra en construcción. La disponibilidad del servicio está restringida a la culminación de las obras que hacen parte del interceptor Maizaro derecho y la construcción del colector ocoa fase II, con el que se garantice el empalme entre Ocoa y Maizaro y su descarga al río ocoa.

Servicio de Alcantarillado Pluvial: ES FACTIBLE el Servicio de alcantarillado Pluvial a pesar que la EAAV no cuenta en la actualidad con redes en el sector, ni proyectos de extensión y/o ampliación de las misma, se

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

hace necesario que el urbanizado y/o constructor diseñe dentro del proceso del plan parcial, las obras que se requieran para evacuar las aguas lluvias provenientes del plan parcial considerando las áreas externas aportantes y, adelante los permisos de intervención de cauce y los demás que se requieran ante la corporación ambiental.

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 titular 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 sustituya, modifique o adicione.

Artículo 12°.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

Para la prestación efectiva del servicio de energía eléctrica, red primaria, secundaria y domiciliaria se deberá dar cumplimiento a lo conceptuado por la Electrificadora del Meta (EMSA) S.A.-E.S.P mediante el oficio GD-PE-20104100137911 de junio 29 de 2010, en el que otorgó la factibilidad informando sobre la disponibilidad de redes de energía eléctrica de media tensión en la zona donde se plantea ejecutar el proyecto, ubicado en la calle 35 o vía Catama en el Municipio de Villavicencio.

Parágrafo: La totalidad de las redes eléctricas y de telecomunicaciones (Red Primaria, Secundaria y Domiciliaria) deberán construirse de manera subterranizada, de conformidad con el plano N° 7 de 12 (PP-MAII-N-04) Trazado de redes de servicios Públicos.

Artículo 13°.- 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 el oficio N° 4-03076 del 7 de junio de 2011.

Artículo 14°.- RECOLECCIÓN TRANSPORTE Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.

La prestación del servicio de recolección, transporte y disposición de residuos sólidos estará a cargo de la sociedad BIOAGRÍCOLA DEL LLANO S.A.-E.S.P. en los términos expresados en el oficio BIO 3-00026741 de marzo 21 de 2012.

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

CAPITULO IV. RED VIAL

Artículo 15°.- RED VIAL PRIMARIA.

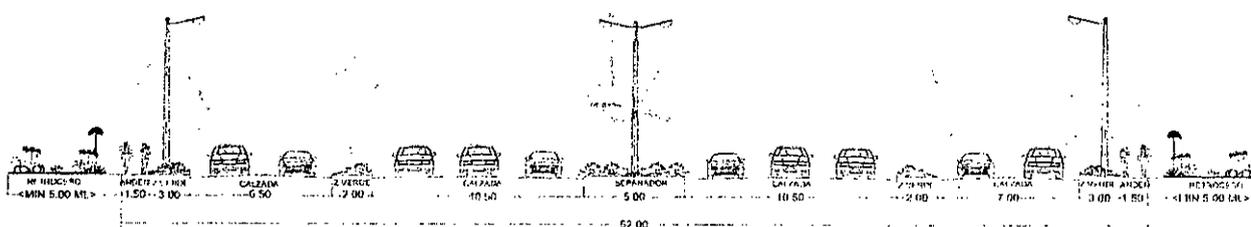
Entran a formar parte de la red vial primaria urbana del municipio de Villavicencio y por lo tanto se consideran suelos destinados a la dotación de infraestructura vial de la Red vial Primaria del Municipio y en consecuencia hacen parte de la carga general o estructurante, los siguientes:

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVILLAVICENCIO.GOV.CO

1. La Infraestructura Vial para la continuación de la ampliación de la Vía a Catama (V-52) conforme a lo indicado en los planos 8 y 9 del Plan de Ordenamiento Territorial de Villavicencio en los cuales se señala como Vía Arteria así:

VÍAS DEL PLAN PARCIAL	PERFIL VIAL	ÁREA M2
AFECCIÓN VÍA A CATAMA	V-52	2.526,57

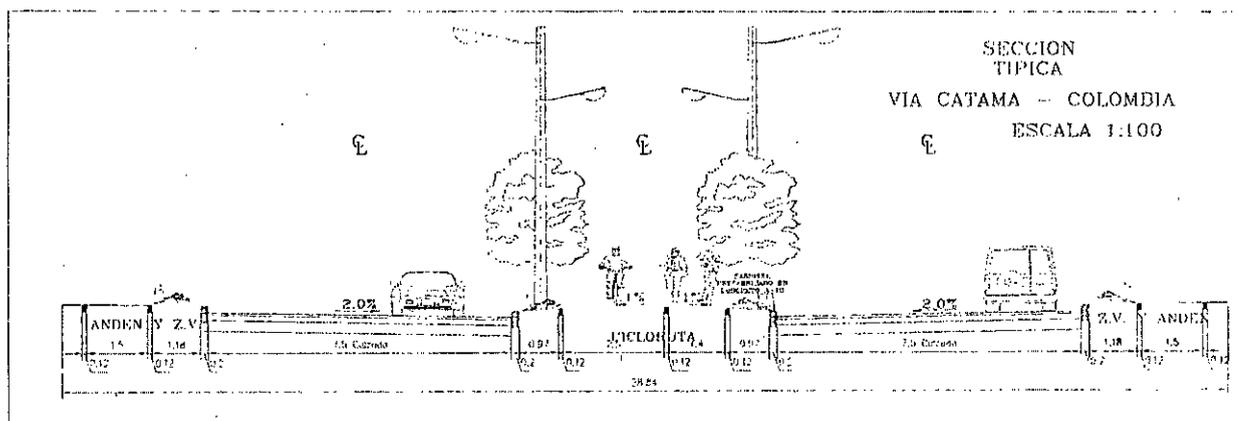
VIA ARTERIAL V - 52



2. La infraestructura vial para la construcción de la Avenida Colombia, con perfil V-25 especial, que se planifica en desarrollo de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 263 del Decreto 353 de 2000 (P.O.T.), así:

VÍA PRIMARIA	PERFIL VIAL	ÁREA M2
AFECCIÓN AVENIDA COLOMBIA	V-25	5.246,82

VIA COLECTORA V-25

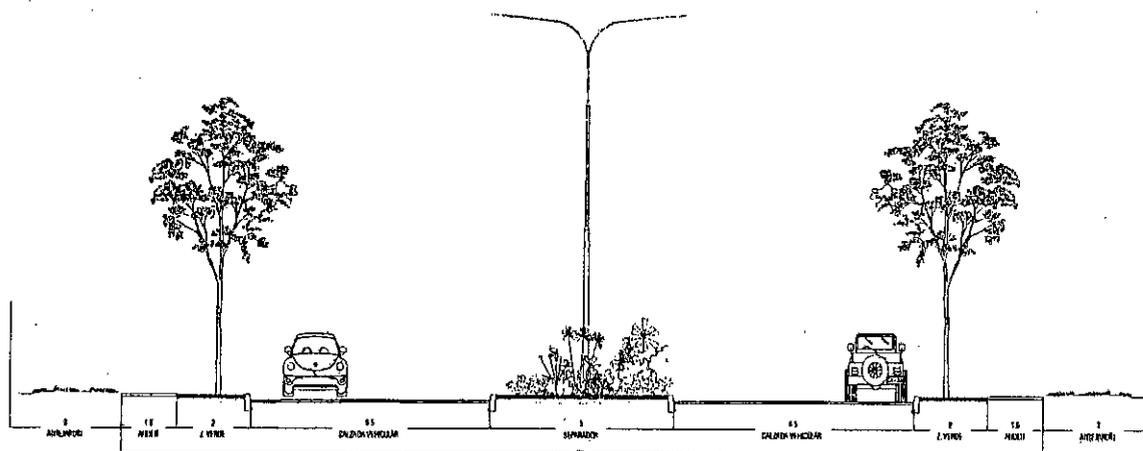


3. La infraestructura vial para la mitad de la construcción de una vía tipo V-25 al costado sur del predio, colindante con el lote 8 producto de la subdivisión de la Hacienda La María, con número catastral 50001-00-17-0061-0009-000 y matrícula inmobiliaria 230-103850, constituida de la siguiente manera:

VÍAS DEL PLAN PARCIAL	PERFIL VIAL	ÁREA M2
AFECCIÓN - LINDERO SUR	V-25	3.317,02

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVILLAVICENCIO.GOV.CO

VIA COLECTORA V-25



Parágrafo: En aplicación del parágrafo del artículo 263 de Decreto 353 de 2000 los predios colindantes con el costado sur del presente plan parcial deberán completar y darle continuidad al perfil vial V-25 señalado en el numeral 3 del presente artículo.

Artículo 16 °.- CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCION DE LA RED VIAL PRIMARIA.

La construcción de la red vial primaria deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. No podrán plantearse accesos vehiculares a los predios colindantes a la red vial primaria o desde áreas de parques. En caso de ser necesario se deberá proveer una vía local adicional con las especificaciones y perfiles adoptados por el POT, para proveer el acceso vehicular a los predios resultantes de la licencia de urbanismo.
2. 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 el Ministerio de Transporte en ejercicio de la competencia otorgada por la Ley 1383 de 2010.
3. Los proyectos de edificación que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia o se constituya en un polo importante generador de viajes, deberán dar cumplimiento a las disposiciones del artículo 26 del Decreto 1469 de 2010 y al artículo 101 de la Ley 769 de 2002.

Artículo 17 °.- RED VIAL LOCAL O SECUNDARIA.

La red vial local definida para el Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" comprende un conjunto de vías tipo V-15, que deberán construirse de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en los planos N° 3 de 12 (PP-MAII-N-01) denominado Plano de la Propuesta Urbana o Planteamiento Urbanístico y N° 5 de 12 (PP-MAII-02) denominado Plano de la Red Vial y Perfiles Viales que se señalan a continuación.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

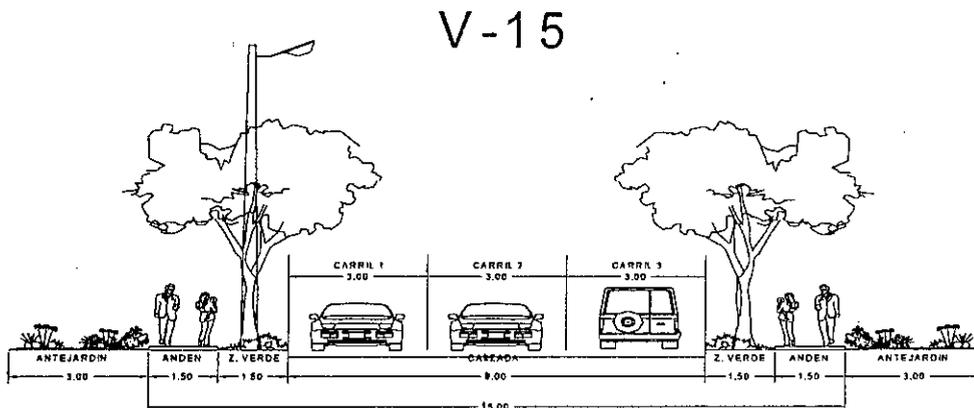


TABLA N° 5

VÍAS LOCALES DEL PLAN PARCIAL	ÁREA M2
V-15 (A) - LOTE NORTE	3.037,18
V-15 (B) - LINDERO ORIENTAL	4.097,85
V-15 (C) - LOTE SUR	4.358,22
TOTAL	11.493,25 M2

1. La nomenclatura vial usada en el presente Decreto es de carácter indicativo y será definida posteriormente por la entidad competente para tal efecto.
2. Sin perjuicio de las demás disposiciones sobre el aspecto 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 colectoras 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 sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 y adicionada por la Ley 1287 de 2009.

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.

Despacho del Alcalde

www.alcaldíadevillavicencio.gov.co

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 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. La construcción de las vías se ejecutará una vez se obtenga de la secretaría de infraestructura municipal la viabilidad de los diseños presentados por el urbanizador, y previo a la ejecución de las obras deberá darse aviso por escrito a la Secretaría de Control Físico para que se adelante la supervisión y control correspondiente de las obras, atendiendo a la determinado en el artículo 63 del Decreto 1469 de 2010.

Parágrafo 5. La entrega de las obras se ejecutará atendiendo a las disposiciones establecidas en el artículo 58 y 59 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

CAPITULO V.

CESIONES URBANÍSTICAS.

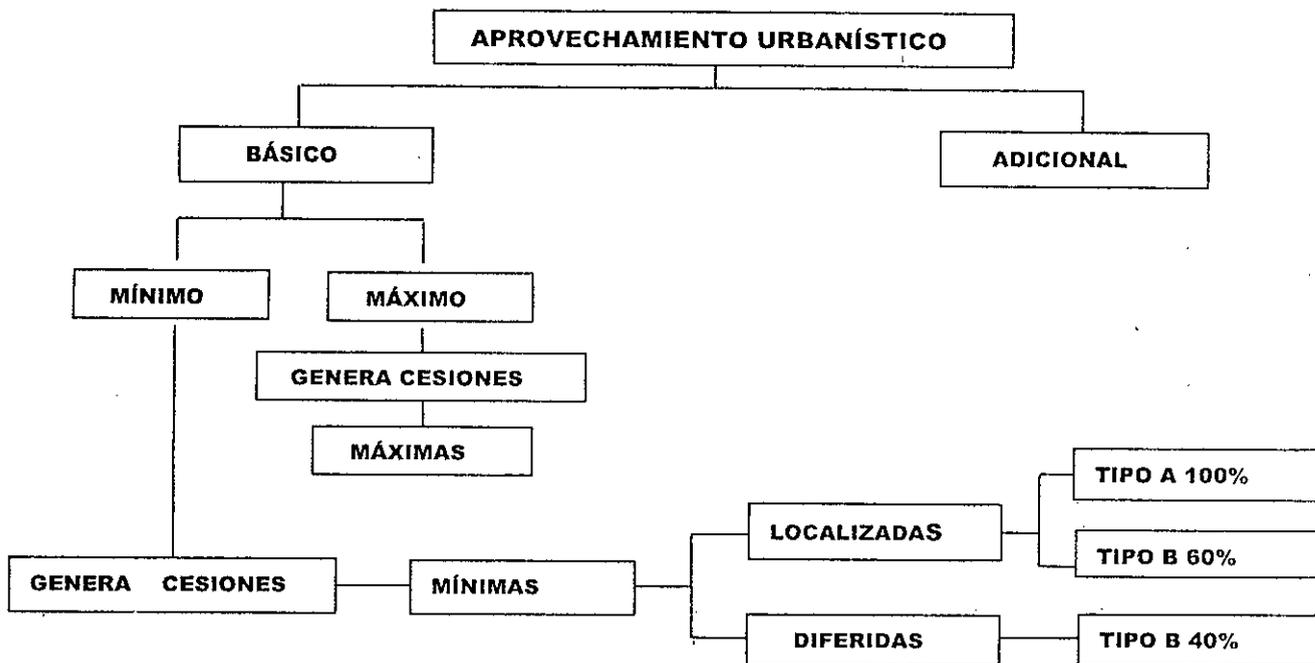
Artículo 18°.- CLASIFICACIÓN.

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 para parque de escala vecinal 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 URBANÍSTICAS BÁSICAS MÍNIMAS.

Las cesiones urbanísticas básicas mínimas tipo A y B que plantea el "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" corresponden a un aprovechamiento urbanístico básico mínimo de 62.125,00 M².

El requerimiento de cesiones urbanísticas básicas mínimas tipo A y B se localizan en el plano N° 6 de 12(PP-MAII-N-03) denominado Espacio Público y Localización de Equipamientos, para dar cumplimiento al requerimiento de cesiones urbanísticas tipo A y tipo B, correspondientes al aprovechamiento básico mínimo, de conformidad con la siguiente tabla:

TABLA N° 6

DISTRIBUCIÓN GENERAL

DISTRIBUCIÓN GENERAL		
CESIONES TIPO A (0,0667)		4.143,74 M2
GLOBO DE 80% PARQUE ESCALA ZONAL	3.314,99 M2	
GLOBO DE 20% PARA EDIFICACIONES EQUIPAMIENTO COLECTIVO ZONAL	828,75 M2	
CESIONES TIPO B (0,3334)		20.712,48
GLOBO DEL 40% PARQUE ESCALA ZONAL	8.284,99 M2	
GLOBO DEL 20% EDIFICACIONES DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO LOCAL	4.142,50 M2	
GLOBO DEL 40% PARQUE ESCALA VECINAL	8.284,99 M2	

1. Un globo continuo correspondiente al 80% de las cesiones tipo A será destinado a parque de escala zonal.
2. Un globo continuo correspondiente al 20% de las cesiones tipo A se destinará a la construcción de edificaciones del equipamiento colectivo zonal.
3. Un globo continuo correspondiente al 40% de las cesiones tipo B se destinará a parque de escala local.
4. Un globo continuo correspondiente al 20% se destinará a la construcción de edificaciones del equipamiento colectivo local.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVILLAVICENCIO.GOV.CO

5. El 40% restante de la cesión tipo B se podrá proveer hasta en diez globos continuos cuya área será equivalente a un mínimo del 4% cada uno, en relación de uno por cada unidad vecinal existente en el proyecto y se destinara a parques de escala vecinal.

Parágrafo 1: El requerimiento general de cesiones urbanísticas mínimas tipo A y tipo B por cada superlote será de conformidad con la siguiente tabla:

TABLA N°7

REQUERIMIENTO GENERAL DE CESIONES PARA EL APROVECHAMIENTO BÁSICO MÍNIMO						
DESCRIPCIÓN		CESIONES TIPO A (0,0667)		CESIONES TIPO B (0,3334)		
NOMBRE (SUPERLOTE)	ÁREA (M2 DE APROVECHAMIENTO)	PARQUE ESC ZONAL 80%	EQUIPAMIENTO ZONAL 20%	EQUIPAMIENTO ESC LOCAL 20%	PARQUE ESC LOCAL 40%	DIFERIDAS PARQUE VECINAL 40%
SUPERLOTE 1 A	19,610.00	1,046.39	261.60	1,307.59	2,615.19	2,615.19
SUPERLOTE 1 B	2,265.00	120.86	30.22	151.03	302.06	302.06
SUPERLOTE 2 A	4,440.00	236.92	59.23	296.06	592.12	592.12
SUPERLOTE 2B		-	-	-	-	-
SUPERLOTE 3	14,800.00	789.73	197.43	986.86	1,973.73	1,973.73
SUPERLOTE 4A	11,100.00	592.30	148.07	740.15	1,480.30	1,480.30
SUPERLOTE 4B	4,070.00	217.18	54.29	271.39	542.78	542.78
SUPERLOTE 5	5,840.00	311.62	77.91	389.41	778.82	778.82
TOTALES	62,125.00	3,314.99	828.75	4,142.50	8,284.99	8,284.99
TOTALES		4,143.74		20,712.48		

Artículo 21°.- CESIONES URBANÍSTICAS BÁSICAS MÍNIMAS DIFERIDAS.

Son aquellas que se localizarán en la respectiva licencia de urbanística de urbanización, y que para efectos de este plan corresponden al 40% de las cesiones tipo B, destinadas para parques de escala vecinal, las cuales se indican en el cuadro del plano N° 6 de 12 (PP-MAIL-N-03) denominado Espacio Público y Localización de Equipamientos, estas cesiones las entregaran al interior de cada una de las manzanas, de la siguiente manera:

TABLA N° 8

CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO	
CESIONES A LOCALIZAR EN LICENCIA DE URBANIZACIÓN	8.284,99 (m2)
SUPERLOTE 1 A	2,615.19
SUPERLOTE 1 B	302.06
SUPERLOTE 2 A	592.12
SUPERLOTE 2B	-
SUPERLOTE 3	1,973.73

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

SUPERLOTE 4ª	1,480.30
SUPERLOTE 4B	542.78
SUPERLOTE 5	778.82

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° 6 de 12 (PP-MAII-N-03) 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 LOCALIZACIÓN 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°.- CESIONES URBANÍSTICAS MÁXIMAS.

Los titulares de los derechos del Plan Parcial y/o de los predios resultantes tendrán que generar cesiones urbanísticas máximas para la complementación del espacio público colectivo zonal, local y vecinal, en aquellos casos en que deseen obtener el aprovechamiento básico máximo.

TABLA N° 9

REQUERIMIENTO GENERAL DE CESIONES PARA EL APROVECHAMIENTO BÁSICO MÁXIMO						
DESCRIPCIÓN	AREA (M2 DE APROVECHAMIENTO) *	CESIONES TIPO A (0,0667)		CESIONES TIPO B (0,3334)		
		PARQUE ESC ZONAL 80%	EQUIPAMIENTO ZONAL 20%	EQUIPAMIENTO ESC LOCAL 20%	PARQUE ESC LOCAL 40%	PARQUE VECINAL 40%
SUPERLOTE 1 A	35.410,30	1.889,49	472,37	2.361,16	4.722,32	4.722,32
SUPER LOTE 1 B	4.280,21	228,39	57,10	285,40	570,81	570,81
SUPERLOTE 2 A	7.762,73	414,22	103,55	517,62	1.035,24	1.035,24
SUPERLOTE 2B	-	-	-	-	-	-
SUPERLOTE 3	32.167,49	1.716,46	429,11	2.144,93	4.289,86	4.289,86
SUPERLOTE 4A	23.090,78	1.232,12	308,03	1.539,69	3.079,39	3.079,39
SUPERLOTE 4B	9.205,92	491,23	122,81	613,85	1.227,70	1.227,70
SUPERLOTE 5	11.537,15	615,62	153,91	769,30	1.538,59	1.538,59
TOTALES	123.454,58	6.587,54	1.646,88	8.231,95	16.463,90	16.463,90
	TOTALES	8.234,42		41.159,76		

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVillavicencio.gov.co

* El aprovechamiento básico máximo indicado corresponde a un tope máximo de edificabilidad que se podrá obtener si en el correspondiente proyecto urbanístico cumple con las cesiones adicionales correspondientes a dicho aprovechamiento.

TABLA N° 10

CESIONES PENDIENTES DE EFECTUAR PARA LOGRAR EL APROVECHAMIENTO MÁXIMO POSIBLE						
DESCRIPCIÓN		CESIONES TIPO A (0,0667)		CESIONES TIPO B (0,3334)		
NOMBRE (SUPERMANZANA, MANZANA, LOTE)	ÁREA (M2 DE APROVECHAMIENTO)	PARQUE ESC ZONAL 80%	EQUIPAMIENTO O ZONAL 20%	EQUIPAMIENTO ESC LOCAL 20%	PARQUE ESC LOCAL 40%	PARQUE VECINAL 40%
SUPERLOTE 1 A	35.410,30	843,10	210,78	1.053,56	2.107,13	4.722,32
SUPERLOTE 1 B	4.280,21	107,53	26,88	134,37	268,75	570,81
SUPERLOTE 2 A	7.762,73	177,30	44,33	221,56	443,12	1.035,24
SUPERLOTE 2B	-	-	-	-	-	-
SUPERLOTE 3	32.167,49	926,73	231,68	1.158,06	2.316,13	4.289,86
SUPERLOTE 4A	23.090,78	639,83	159,96	799,55	1.599,09	3.079,39
SUPERLOTE 4B	9.205,92	274,05	68,51	342,46	684,93	1.227,70
SUPERLOTE 5	11.537,15	304,00	76,00	379,89	759,77	1.538,59
TOTALES	123.454,58	3.272,55	818,14	4.089,46	8.178,91	16.463,90
	TOTALES	4.090,68		28.732,27		

Parágrafo: Las cifras citadas son indicativas y hacen referencia a un tope máximo de edificabilidad posible, el cual solo podrá alcanzarse si la sumatoria de las cesiones urbanísticas mínimas y las cesiones urbanísticas máximas corresponden a lo requerido conforme a la correcta aplicación de los coeficientes para equipamiento colectivo zonal (0.0667 m²/m²) y equipamiento colectivo local y vecinal (0.3334 m²/m²).

Artículo 24°.- ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES.

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 60 del Decreto 1469 de 2010, los propietarios de los predios resultantes del Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", 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 25°.- DOTACIÓN DE CESIONES URBANÍSTICAS.

Para la entrega de cesiones urbanísticas se deberá estricto cumplimiento al artículo 102 del Decreto 353 del 2000 modificado por el artículo 25 del Acuerdo 021 de 2002.

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

Artículo 26°.- 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

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

Parágrafo: En todos los casos, mínimo 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. De igual manera mínimo el 70% de las plazoletas o elemento respectivo deberá estar protegido por cobertura vegetal arbustiva.

CAPITULO VI. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 27°.- APROVECHAMIENTOS.

En contraprestación a la participación en las cargas urbanísticas locales y generales, 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 28°.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO MÍNIMO.

El aprovechamiento urbanístico básico mínimo determinado para el Plan Parcial "LA MARÍA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" se establece con base a las cargas locales definidas en el Plan Parcial y como contraprestación se obtiene el beneficio equivalente a metros cuadrados de construcción que se señala en el siguiente cuadro:

TABLA N° 11

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO MÍNIMO			
SUPERLOTE	ÁREA SUPERLOTE (M2)	APROVECHAMIENTO BÁSICO MÍNIMO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO MÍNIMO
SUPERLOTE 1 A	17.547,92	19.610,00	1,1
SUPERLOTE 1 B	2.156,37	2.265,00	1,05
SUPERLOTE 2 A	3.797,82	4.440,00	1,1
SUPERLOTE 2B	210,74		
SUPERLOTE 3	17.079,21	14.800,00	0,8
SUPERLOTE 4 ^a	12.076,89	11.100,00	0,9
SUPERLOTE 4B	4.948,25	4.070,00	0,8
SUPERLOTE 5	5.921,97	5.840,00	0,9
TOTALES	63.739,17	62.125,00	0,9

Parágrafo. Los índices señalados en la presente tabla pueden variar dentro del trámite de licencia urbanización respectiva, sin embargo, no podrán ser inferiores al aprovechamiento básico mínimo que corresponde a sesenta y dos mil ciento veinticinco metros cuadrados (62,125 m²), ni podrán ser superior al aprovechamiento básico máximo que corresponde ciento veintitrés mil cuatrocientos cincuenta y cuatro punto cuarenta y ocho (123,454.48 m²), aprobado en el presente Decreto, excepto en el caso que el promotor decida acceder al aprovechamiento adicional.

Artículo 29°.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO MÁXIMO.

Los titulares de los derechos reales de propiedad de los superlotes que conforman el Plan Parcial, podrán ejecutar los aprovechamientos básicos máximos cuando de manera voluntaria decidan participar en la

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

generación de suelo para cesiones urbanísticas máximas tipo A y B establecidas en el artículo 22 del presente Decreto. Los aprovechamientos básicos máximos son los relacionados en la siguiente tabla:

TABLA N° 12

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BÁSICO MÁXIMO			
SUPERLOTE	ÁREA SUPERLOTE (M2)	APROVECHAMIENTO BÁSICO MÁXIMO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN BÁSICO MÁXIMO
SUPERLOTE 1 A	17.547,92	35.410,30	2,01
SUPERLOTE 1 B	2.156,37	4.280,21	1,98
SUPERLOTE 2 A	3.797,82	7.762,73	2,04
SUPERLOTE 2B	210,74	-	-
SUPERLOTE 3	17.079,21	32.167,49	1,88
SUPERLOTE 4ª	12.076,89	23.090,78	1,91
SUPERLOTE 4B	4.948,25	9.205,92	1,86
SUPERLOTE 5	5.921,97	11.537,15	1,94
TOTALES	63.739,17	123.454,58	1,93

Parágrafo 1. El aprovechamiento básico máximo relacionado en la tabla anterior, corresponde al análisis efectuado teniendo en cuenta la densidad determinada en el documento técnico de soporte del Plan Parcial establecida en doscientas (200) viviendas por hectárea neta urbanizable.

Parágrafo 2. El índice de construcción será el resultante de aplicar proporcionalmente el aprovechamiento básico máximo autorizado para cada superlote, conforme a la tabla N° 12.

Artículo 30°.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL.

El aprovechamiento urbanístico adicional será el resultante de la contraprestación otorgada por la participación en las cargas generales de los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los superlotes. La sumatoria del aprovechamiento básico y el aprovechamiento adicional en ningún caso podrá sobrepasar las densidades máximas aprobadas por el Plan Ordenamiento Territorial y/o las alturas determinadas por la Aerocivil.

Artículo 31°.- DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO ADICIONAL.

Los aprovechamientos adicionales serán distribuidos proporcionalmente entre las áreas de los superlotes de la siguiente manera:

TABLA N° 13

SUPERLOTE	ÁREA SUPERLOTE (M2)	DISTRIBUCION DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN AREA DE SUPERLOTE
SUPERLOTE 1 A	17.547,92	27,65 %
SUPERLOTE 1 B	2.156,37	3,39 %
SUPERLOTE 2 A	3.797,82	5,97 %
SUPERLOTE 3	17.079,21	26,88 %
SUPERLOTE 4ª	12.076,89	19,01 %
SUPERLOTE 4B	4.948,25	7,78 %
SUPERLOTE 5	5.921,97	9,32 %
TOTAL	63.528,43	100 %

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

Artículo 32°.- ALTURAS.

Las alturas determinadas para cada uno de los superlotes de conformidad con los aprovechamientos básicos mínimos y aprovechamientos básicos máximos establecidos en el presente decreto se relacionan en la siguiente tabla:

TABLA N° 14

SUPERLOTE	ALTURA SEGÚN APROVECHAMIENTO BÁSICO MÍNIMO (NÚMERO DE PISOS)	ALTURA SEGÚN APROVECHAMIENTO BÁSICO MÁXIMO (NÚMERO DE PISOS)
SUPERLOTE 1 A	5	10
SUPERLOTE 1 B	5	10
SUPERLOTE 2 A	5	10
SUPERLOTE 2 B	-	-
SUPERLOTE 3	3	10
SUPERLOTE 4A	3	10
SUPERLOTE 4B	3	10
SUPERLOTE 5	3	10

Parágrafo 1: La implementación de los aprovechamientos básicos mínimos, aprovechamientos básicos máximos y/o el aprovechamiento adicional, no puede exceder el número de pisos aprobado para cada uno de los superlotes en la tabla anterior.

Parágrafo 2: De conformidad con el plano No. 1 "AMENAZA POR FENÓMENOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS" del Acuerdo 134 de 2011, el área objeto de planificación del plan parcial se encuentra dentro del segundo anillo de aproximación del Aeropuerto de Vanguardia, por tal razón dentro del trámite de licencia urbanística de Construcción ante Curaduría Urbana, 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 allí permitida.

Artículo 33°.- DENSIDADES HABITACIONALES

La implementación del aprovechamiento básico mínimo, el aprovechamiento básico máximo y aprovechamiento adicional establecido para cada uno de los superlotes conforme al presente decreto, deben dar estricto cumplimiento a las siguientes densidades habitacionales.

1. Densidad baja: hasta 90 viviendas por hectárea neta urbanizable
2. Densidad media: entre 91 y 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.
3. Densidad alta: entre 151 y 200 viviendas por hectárea neta urbanizable (según Documento Técnico de Formulación)

CAPITULO VII. CARGAS URBANÍSTICAS

Artículo 34°.- CARGAS GENERALES.

Son cargas generales para el presente plan parcial de conformidad con el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006 las estipuladas en el plano (PP-MAII-N-06) denominado Asignación de Cargas Urbanísticas, las cuales se relacionan a continuación:

1. Cesión de suelo y/o cesión de suelo y construcción para la ampliación de la Avenida Catama a V-52 como vía Arteria.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

2. Cesión de suelo y/o cesión de suelo y construcción para la continuidad de la Avenida Colombia con un perfil V-25 Especial propuesta y la vía tipo V-25 localizada en el lindero sur del predio, la cual deberá ser ajustada si a ello hubiere lugar, a la reserva vial realizada por la Secretaría de Planeación Municipal mediante la resolución correspondiente en cumplimiento del artículo 131 y 132 del Acuerdo 021 de 2002.

Artículo 35°.- CARGAS LOCALES.

Son cargas locales para el presente plan parcial las relacionadas a continuación:

1. Sistema vial local: La carga corresponde a la cesión gratuita al espacio público del suelo y la construcción de los componentes del sistema vial local o secundario adoptado y señalado en el plano 5 de 12 (PP-MAIL-N-02) denominado Red Vial y Perfiles Viales
2. Redes locales de Servicios públicos. La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios, así como las infraestructuras requeridas, se realizarán para cada unidad de actuación y/o gestión, de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente decreto, y las establecidas por las diferentes empresas prestadoras de servicios públicos.
3. Cesiones para equipamiento colectivo zonal, local y vecinal. La cesión de suelo, el diseño dotación y construcción de las áreas destinadas a parques, así como la cesión de suelo del área destinada a edificaciones de equipamiento comunal zonal, local conforme a los coeficientes establecidos en los artículos 97 y 98 del decreto 353 de 2000 (P.O.T.) calculados con base al aprovechamiento urbanístico básico autorizado.

Artículo 36°.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS:

Los titulares del Plan Parcial y/o titulares de los derechos reales de propiedad de los superlotes que lo conforman, deberán participar en las cargas generales de que trata el artículo 33 del presente Decreto, en el cual como mínimo deben entregar el suelo correspondiente al Sistema de la Red Vial y/o de Transporte Público que hagan parte del área objeto de planificación, en las condiciones que reglamente la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

En el evento en que la Secretaría de Planeación Municipal reserve a través de la resolución correspondiente un área mayor a las señaladas en los numerales 2 y 3 del artículo 15 de este Decreto, las áreas útiles deberán ser reajustadas en el trámite de la primera licencia de urbanización y aprobación del Plan Urbanístico General sin perjuicio de las áreas de protección y las áreas de cesión generadas por el Plan Parcial.

* **Parágrafo 1:** Para aplicar la edificabilidad adicional, no será prerequisite haber obtenido el aprovechamiento urbanístico básico máximo, por ende el aprovechamiento adicional se podrá implementar a partir del aprovechamiento urbanístico básico mínimo, del cual deberá entregar las cesiones correspondientes a dichos aprovechamientos.

Parágrafo 2: Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios serán asumidas por el (los) titular(es) del derecho de dominio del(los) inmueble(s) al momento de solicitar la(s) licencia(s) de urbanización o antes, 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.



Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

CAPITULO VIII. USOS DEL SUELO

Artículo 37°.- ASIGNACIÓN DE USOS

De conformidad con el plano 8 de 12 (PP-MAII-N-05) denominado usos y aprovechamientos, se determina la asignación de usos conforme a la siguiente tabla.

TABLA N° 15

SUPERLOTE	ÁREA DE ACTIVIDAD
SUPERLOTE 1 A	A.A.R.3
SUPERLOTE 1 B	A.A.R.3
SUPERLOTE 2 A	A.A.R.3
SUPERLOTE 2B	A.A.R.3
SUPERLOTE 3	A.A.R.3
SUPERLOTE 4A	A.A.R.3
SUPERLOTE 4B	A.A.R.3
SUPERLOTE 5	A.A.R.3

Artículo 38°.- RÉGIMEN DE USOS.

El régimen de usos para el área de actividad residencial (A.A.R.3) se determina en la siguiente tabla.

TABLA N° 16

Área de Actividad Residencial Tipo 3 (A.A.R.3):	
CATEGORÍA	USO DEL SUELO
PRINCIPAL	Residencial.
COMPLEMENTARIO	<ul style="list-style-type: none"> • Dotacional de servicios sociales de cobertura local • Comercial de cobertura local donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes y servicios.
COMPATIBLE	<ul style="list-style-type: none"> • Dotacional de servicios sociales de cobertura zonal • Dotacional de servicios administrativos de cobertura local y zonal • Comercial de cobertura zonal donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes y servicios • Pequeña Industria y Mediana de bajo impacto ambiental
RESTRINGIDO	<ul style="list-style-type: none"> • Dotacional de servicios sociales de cobertura urbana • Dotacional y Comercial de localizaciones especiales G4

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVillavicencio.gov.co

<p>PROHIBIDO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dotacional de servicios administrativos del orden municipal, Departamental, regional y nacional. • Comercial de cobertura urbano-regional donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes mayoristas • Comercial de cobertura urbana donde se aglutinan las actividades para la venta de bienes minorista. • Comercial de cobertura urbana donde se aglutinan las actividades para la venta de servicios • Pequeña Industrial con mediano y alto impacto ambiental; mediana Industria con mediano y alto impacto ambiental y la gran industria con mediano y alto impacto ambiental.
------------------	---

Parágrafo 1: Los usos que no aparezcan relacionados en la tabla del presente artículo se entenderán como prohibidos.

Parágrafo 2: En atención a que la propuesta del Plan Parcial no definió ni resolvió expresamente los impactos de la operación generados por las actividades restringidas y/o de cobertura Urbana y/o regional, se requerirá para su adecuada incorporación el trámite del correspondiente Plan Implantación o el instrumento que haga sus veces.

CAPITULO 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:

- En los andenes no debe haber elementos contruidos 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.
- 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.
- Debe ser continuo en línea recta a lo largo de todo el lado de manzana.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVILLAVICENCIO.GOV.CO

- Deberá ser tratado con materiales duros antideslizantes.
- Su sección transversal tendrá una pendiente máxima del 2% y una mínima de 1%.
- Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones vigentes respecto de la continuidad y accesibilidad para personas en condición de discapacidad.
- 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.
- 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° 17

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.

- Los empates con los andenes de los predios colindantes deberán quedar completamente a nivel.
- No se contemplará en ningún caso estacionamiento de vehículos en el andén.
- El andén tendrá una diferencia de nivel máximo de 0.20 metros con respecto al nivel de la calzada.
- Las rampas de acceso a los sótanos deben iniciarse a partir de la línea de paramento de construcción.
- 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 empedrar 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.



Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

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 reserva 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 escombro).

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 zonas de cesión pública de ningún tipo, ni de vías públicas ubicadas al interior del presente plan parcial.

CAPITULO 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.

Despacho del Alcalde

www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

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 (VISP) 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.

Para la constitución de urbanización deberá cumplir con lo expresamente señalado con el artículo 143 del Acuerdo 021 de 2002.

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 2° 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.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

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 ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

Hasta tanto no se tramiten 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.

Para el desarrollo del Plan Parcial "LA MARIA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3", se establecen los siguientes criterios y directrices, que corresponden a lo señalado en el plano 11 de 12 (PP-MAII-N-08) denominado Etapas de Desarrollo.

En la primera solicitud de Licencia de Urbanización correspondiente a cualquiera de las cinco etapas de desarrollo, se deberá presentar el proyecto urbanístico general, con base en el cual se desarrollarán las etapas señaladas en la siguiente tabla.

TABLA N° 18

ETAPAS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL LA MARIA II		
ETAPA 1		42.106,51 M2
V-15 (B) - LINDERO ORIENTAL	4.097,85	
V-15 (C) - LOTE SUR	4.358,22	
GLOBO DE 20% EQUIPAMIENTO ESCALA ZONAL	828,75	
GLOBO DE 80% PARQUE ESCALA ZONAL	3.314,99	
GLOBO DEL 20% EQUIPAMIENTO ESCALA LOCAL	4.142,50	
GLOBO DEL 40% PARQUE ESCALA LOCAL	8.284,99	
SUPERLOTE 3	17.079,21	
ETAPA 2		22.741,47 M2
V-15 (A) - LOTE NORTE	3.037,18	
SUPERLOTE 1 A	17.547,92	
SUPERLOTE 1 B	2.156,37	
ETAPA 3		12.076,89 M2
SUPERLOTE 4ª	12.076,89	
ETAPA 4		4.948,25 M2
SUPERLOTE 4B.	4.948,25	
ETAPA 5		9.930,53 M2

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

SUPERLOTE 2 A	3.797,82	
SUPERLOTE 2B	210,74	
SUPERLOTE 5	5.921,97	
TOTAL (IGUAL AL A.N.U.)		91.803,65 M2

Parágrafo 1. Las etapas se podrán desarrollar de manera secuencial o simultánea de conformidad con la tabla 18 siempre y cuando cuenten con la (s) licencia (s) de urbanización. Las vías locales con perfil V-15 (B) y V-15 (C) se construirán en la primera etapa de desarrollo.

Artículo 52°.- OBLIGATORIEDAD DE CONSTRUIR 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 1. El área destinada a vivienda de interés social prioritaria deberá ser ubicada dentro del súper lote tres (3) según lo establecido en el documento técnico de soporte, cuya localización y delimitación deberá quedar señalada expresamente en los planos que se aprueben en la(s) licencia(s) de urbanización correspondiente(s).

Artículo 53°.- HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

De conformidad con el acuerdo 012 de 2002 y la Ley 388 de 1997, en el presente plan parcial se configuran los siguientes hechos generadores de plusvalía:

1. Con la adopción del plan parcial "LA MARIA II, ÁREA MORFOLÓGICA HOMOGÉNEA 11.3" se configurará el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos de suelo.

Artículo 54°.- PARTICIPACIÓN DE LA 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 (PP- MAII-N-09) 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 exigidas en la(s) licencia(s) de urbanización que se generen 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 55°.- 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.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiadevillavicencio.gov.co

Artículo 56°.- MODIFICACIÓN Y/O AJUSTE 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, con relación a las densidades habitacionales y aprovechamientos urbanísticos, sin disminuir las áreas destinadas a espacio público.
2. En el evento en que un fenómeno natural aumente o disminuya el suelo de protección.

Parágrafo 1. Conforme al parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Nacional N° 019 de 2012, el ajuste del presente Plan 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:

Parágrafo 2. 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 3. Cuando se pretenda reservar y/o afectar bienes por utilidad pública no requerirá ajuste o modificación del Plan Parcial.

Artículo 57°.- 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 58°.- 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 59°.-VIGENCIA.

1. El presente Decreto rige a partir del momento de su notificación y publicación.
2. La vigencia del Plan Parcial será de dos (2) años para la obtención de la primera licencia de urbanización según lo establecido por el documento técnico de soporte. Si cumplido este término no se ha obtenido la primera licencia de urbanización se entenderá por vencido el presente Plan Parcial.

Despacho del Alcalde
www.alcaldiaDEVillavicencio.gov.co

3. 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 **22 AGO 2014**

Notifíquese, Publíquese y Cúmplase;



JUAN GUILLERMO ZULUAGA C.

Alcalde



Arq. ANDRÉS FELIPE GARCÍA CÉSPEDES
Secretario de Planeación Municipal



Revisó:
Arq. LAURA MADELIN URREA CUELLAR
Directora de Ordenamiento Territorial



Abg. LUIS CARLOS SUTA RODRIGUEZ
Asesor Dirección de Ordenamiento Territorial



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