

SEGUNDA PARTE COMPONENTE URBANO

CAPITULO III

CLASIFICACION DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 14. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO. El territorio del Municipio de Ulloa se clasifica en suelo urbano, suelo suburbano y suelo rural. El suelo urbano y el suelo rural se zonifican de acuerdo con sus características de uso, como se detalla posteriormente.

ARTÍCULO 15. SUELO URBANO. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal, destinadas a este uso, por contar con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, o en su defecto con tecnologías alternativas posibilitándose su urbanización, según sea el caso. Esta zona puede estar definida por el Esquema de Ordenamiento Territorial. Pertenecen a esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, procurando reglamentar la altura para rebajar la vulnerabilidad y conservar la visual. El área que conforma el suelo urbano está delimitada por el perímetro respectivo; los centros poblados de los corregimientos definirán su perímetro en un lapso no mayor de un año contado a partir de la vigencia del presente acuerdo. En algunos casos el perímetro urbano no podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o **domiciliarios**, cuando se contemple la opción de construcción bajo el concepto de Vivienda Productiva y protectora del medio ambiente, donde prevalece la seguridad alimentaria a la competencia.

ARTÍCULO 16. PERÍMETRO URBANO. El suelo urbano de la cabecera municipal de Ulloa se definirá en este mismo Acuerdo municipal según la siguiente delimitación: Se inicia por el Nororiente, Barrio El Brillante, casa del Sr Hooper Ardila con rumbo Norte, se cruza la vía que conduce hacia Arabia para luego bordear por la parte posterior los predios de la familia Nieto y la Escuela Policarpa Salavarrieta situados en la Carrera 3N hasta llegar al "Club de Tejo " en la calle 3N y bordeando igualmente por la parte posterior de las Viviendas ubicadas en la misma; continuando al Noroccidente por la Carrera 2N hasta llegar a la Calle 1N por la parte posterior de las viviendas, allí cambia el rumbo hacia el Sur Occidente, se cruza la vía (Antigua salida a la "Planta Vieja ") hasta la Carrera 1N, luego hacia el Sur Oriente bordeando la calle "muerta" hasta cruzar la calle 3N continuando en línea recta hasta el predio del Sr. Luis Aguirre, se bordea éste con rumbo Nororiental hasta donde Hooper Ardila cerrando allí el perímetro

Urbano denominado Casco Urbano 1 Centro Poblado El Brillante. (Se integran mediante una vía pavimentada "cintas" que une las dos áreas urbanas). El resto del Area Urbana Centro Poblado 2 queda delimitado como aparece en las cartas del Agustín Codazzi plancha oficial de Octubre de 1993 a escala 1:2000 y anexándole una área paralela a la vía salida a Palermo, proyectado a partir de la carrera 7. siguiendo hacia el occidente. (Ver Mapa No.13 – Consolidación).

CAPÍTULO IV

SISTEMAS MUNICIPALES DE SERVICIOS SOCIALES, PÚBLICOS, EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO . ORGANIZACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE LA SOCIEDAD CIVIL.
Con el objeto de organizar y fortalecer a la sociedad civil del Municipio como un elemento consustancial a la ejecución del EOT y con miras a propiciar la construcción de una cultura de participación ciudadana alrededor del Ordenamiento Territorial, se propone:

- Una estrategia pedagógica para que los ciudadanos de Ulloa conozcan y comprendan las formas de financiamiento que tiene el Municipio para ejecutar el Esquema de Ordenamiento Territorial, apoyándose en campañas regionales, haciendo uso de medios audiovisuales como el canal local, periódicos, murales, grupos juveniles, los cuales articulados a las Juntas de Acción Comunal, den a conocer los mecanismos para tal fin. Entendido esto, más como un proceso pedagógico de comprensión de las disposiciones, con el fin de que las regulaciones sean percibidas como acuerdos y no como imposiciones.
- Realización de programas permanentes de educación ambiental, que involucre a todos los actores sociales-comunitarios (no campañas fugaces) en todos los niveles y sectores (formal, no formal), empezando por las autoridades locales y demás niveles de decisión, tendiente a fomentar la utilización responsable de los recursos naturales y a concienciar sobre la importancia de tal conducta en términos de sostenibilidad y equidad local-regional.

El Temario a desarrollar sería el siguiente:

1. Las zonas receptoras y generadoras de "Derechos transferibles de construcción y desarrollo".
2. Los Mecanismos financieros para viabilizar el desarrollo de los programas estratégicos del plan tales como:
 - Transferencia de derechos
 - Asignación de recursos propios o recibidos por participación en plusvalías, multas etc.
 - Gestión de recursos nacionales e internacionales
 - Reparto de cargas y beneficios
 - Construcción por valorización

- Emisión de pagarés o bonos de reforma urbana.
3. Los mecanismos para modificar la estructura predial y viabilizar el desarrollo de los programas estratégicos como son:
- Reajuste de suelos
 - Integración mobiliaria
4. La definición de los mecanismos para dinamizar el desarrollo urbano y viabilizar el desarrollo de los programas estratégicos del plan, estos son :
- Declaratoria de utilidad pública
 - Declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria
 - Compensación por tratamiento de compensación
 - Enajenación voluntaria
 - Expropiación Judicial
 - Expropiación por vía administrativa y
 - Enajenación forzosa.

ARTÍCULO 17. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES. Para lograr una prestación satisfactoria de los servicios sociales de salud, educación, cultura, recreación y deporte se organizan como un sistema el cual está conformado por su infraestructura física o instalaciones y el manejo o funcionamiento. Se articularán funcionalmente las instalaciones en todo el municipio con el fin de alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y obtener la mejor calidad posible. La infraestructura existente de Salud, Educación y Cultura requiere mantenimiento para su conservación y en muchos casos la dotación de los mismos, se plantea mejorar la infraestructura y políticas para la Recreación y Deporte.

ARTÍCULO 18. SISTEMA MUNICIPAL PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS. Para una adecuada prestación de los servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, gas natural y telecomunicaciones, se organizan como sistemas que están conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. Se articularán funcionalmente sus instalaciones dentro y fuera del municipio para alcanzar cobertura geográfica y poblacional total y con la mejor calidad posible.

ARTÍCULO 19. ACCIONES EN SERVICIOS PÚBLICOS. La adecuada prestación del servicio de agua potable esta garantizada de acuerdo con la capacidad instalada y la proyección de crecimiento poblacional, sin embargo el Municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

Corto Plazo:

Actualización del Plan maestro de acueducto.

Mantenimiento de las redes urbanas de conducción.

Para el suelo de expansión urbana se realizará la conexión con las redes matrices del Municipio, según las especificaciones de las empresas prestadoras de servicios y la CVC.

ARTÍCULO 20: ACCIONES EN SERVICIO DE ALCANTARILLADO Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de alcantarillado el municipio realizará como mínimo las siguientes acciones:

Corto Plazo

- o Reposición de redes en el sector de Palermo, en las zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social.
- o Conexión con las redes matrices del Municipio y tratamiento de aguas residuales para las zonas que se destinen y caractericen para el desarrollo de interés social.
- o Reposición y ampliación de redes en la cra. 2ª. Con calle 2ª Bis, en las zonas de consolidación urbana para vivienda de interés social, y en lo posible, en los lotes que se destinen y caractericen para el desarrollo de vivienda productiva a partir de las reubicaciones de familias de zonas de alto riesgo o afectados por el sismo.
- o Actualización del Plan maestro de alcantarillado y construcción de la segunda etapa del alcantarillado urbano.
- o Construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales del alcantarillado urbano.
- o Darle un tratamiento adecuado a las aguas residuales del hospital o integrarlas a la PTAR urbana. (Ver Mapa No. 25 – Infraestructura de Servicios Públicos Urbanos).

Mediano Plazo:

Revisar y consolidar un sistema de manejo de aguas lluvias para una adecuada disposición de estas y evitar desestabilizaciones posteriores .

ARTÍCULO 21: ACCIONES EN SERVICIO DE ASEO. Para garantizar en el futuro la adecuada prestación del servicio de aseo el municipio deberá realizar por lo menos las siguientes acciones:

Corto Plazo:

- ◆ Fortalecer el plan de manejo y recolección de residuos sólidos en la cabecera municipal, diseñando e implementando un sistema integral local y/o regional según sea el caso.
- ◆ Fortalecer el plan de manejo integral de residuos sólidos (separación, recolección, reciclaje y reuso) y extenderlo a todas las zonas pobladas del municipio.
- ◆ Realización de campañas para el manejo adecuado de los residuos sólidos

ARTÍCULO 22: PARTICIPACION EN LA EXPANSIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. La administración municipal buscará las estrategias y los mecanismos de participación y gestión para concertar y hacer viables los planes de expansión de los servicios de electrificación, telecomunicaciones y de la prestación del servicio de gas domiciliario.

ARTÍCULO 23. SISTEMA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por el matadero, el hospital, centros de salud, los centros educativos, las unidades deportivas, cementerios, templos, atención de emergencias (Bomberos, organismos de socorro) y en general, por todos aquellos establecimientos que pueden ser utilizados por la comunidad. La administración municipal velará y evaluará periódicamente la eficacia y eficiencia en

la prestación de estos servicios, la calidad de sus infraestructuras y su funcionalidad espacial para alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o poblacional posible.

Para la remodelación y ampliación del cementerio, el Municipio deberá cumplir con los requisitos del artículo 8 del Decreto 1753/94, numeral 20 literal b, referido a Licencia Ambiental.

PARAGRAFO. De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los equipamientos colectivos (como Terminal, plaza de mercado, concha acústica) que se construyan o en los existentes que se adecuen y remodelen en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo, deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas; además deberán cumplir con las normas ambientales.

ARTÍCULO 24. SISTEMA MUNICIPAL DE ESPACIO PÚBLICO. Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

PARÁGRAFO. De acuerdo con la Ley 361 de 1997, artículo 57, todos los espacios públicos que se generen o en la adecuación y remodelación de los existentes en el municipio a partir de la aprobación del presente acuerdo deberán diseñarse y construirse en tal forma que garanticen el acceso de las personas discapacitadas.

ARTÍCULO 25. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Se declaran los siguientes elementos constitutivos y complementarios del espacio público en la zona urbana (Ver siguiente Cuadro).

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA CABECERA MUNICIPAL

I	AREAS PARA LA CONSERVACION Y PRESERVACION DEL SISTEMA OROGRAFICO Y DE MONTAÑAS	
	AREAS DE ESPECIAL INTERES AMBIENTAL, CIENTIFICO Y PAISAJISTICO	PROTECTORA DE CUENCAS RIO BARBAS SENDERO ECOLOGICO "LA MONTAÑA RUSA"
II	AREAS INTEGRANTES DE LOS SISTEMAS DE CIRCULACION PEATONAL Y VEHICULAR	ANDENES Y ESCALINATAS 2. AREAS DE LOCALIZACION DE VENDEDORES AMBULANTES Y ESTACIONARIOS VIAS VEHICULARES VIAS Y CAMINOS PEATONALES PUENTES VEHICULAR Y PEATONAL REDUCTORES DE VELOCIDAD VIAL SARDINELES OCHAVES
	AREAS ARTICULADORAS DEL ESPACIO PUBLICO Y DE ENCUENTRO	PARQUE BUENOS AIRES, LA ISLA, LA GLORIA CANCHAS MULTIPLES ESTADIO MUNICIPAL EL BRILLANTE ATRIO IGLESIA PARQUE CENTRAL PARQUE CENTRAL CASA DE LA CULTURA PARQUES INFANTILES KIOSCOS
	AREAS PARA LA PRESERVACION Y CONSERVACION DE LAS OBRAS DE INTERES PUBLICO	TEMPLOS MURALES
	AREAS Y ELEMENTOS DE PROPIEDAD PRIVADA DE INTERES AMBIENTAL Y PAISAJISTICO	ANTEJARDINES BARRIOS FACHADAS DE INMUEBLES DE PATRIMONIO ARQUITECTONICO
III	COMPONENTES DE LA VEGETACION NATURAL E INTERVENIDA	VEGETACION DEL PARQUE BOLIVAR CESPED DE ZONAS VERDES MATORRALES Y TALUDES DE ZONAS DE REUBICACION Y DE ALTO RIESGO
	COMPONENTES DE AMOBLAMIENTO URBANO	LUMINARIAS PEATONALES Y VEHICULARES BANCAS EN PARQUES MATERAS PARQUE PRINCIPAL CANECAS PARA RECOLECCION DE BASURA HIDRANTES Y VALVULAS TELEFONOS PUBLICOS OBELISCO JUEGOS INFANTILES BARANDAS Y PASAMANOS SIRENAS (BOMBEROS) SEÑALIZACION VIAL Y PREDIAL VALLAS INFORMATIVAS MUNICIPALES KIOSCOS PARA LECTURA
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS		
ELEMENTOS COMPLEMENTA RIOS		

ARTÍCULO 26. DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través del Esquema de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollan aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización.

ARTÍCULO 27. ADMINISTRACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Se faculta al Alcalde Municipal para que, en caso de considerarlo necesario contrate con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico para el municipio del espacio público, sin que impida de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, pero este será el responsable de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

ARTÍCULO 28. USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR ENTIDADES PRIVADAS. Las áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas el Municipio podrá autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTÍCULO 29. PERMISOS DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Cuando para la provisión de servicios públicos se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el municipio establecerá mecanismos para la expedición del permiso o licencia de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas. Dichos permisos o licencias serán expedidos por la Oficina de Planeación Municipal o por la autoridad municipal que cumpla sus funciones. Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 30. GENERACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS DESARROLLADAS. Para generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo para ser incorporadas como elementos del espacio público al Esquema de Ordenamiento Territorial o a los planes parciales que lo desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

ARTÍCULO 31. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO ÁEREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR PARTICULARES. La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público tales como puentes peatonales o pasos subterráneos

podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas por parte de la Oficina de Planeación Municipal o la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

El estudio conllevará un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. Esta autorización no generará derechos reales para los particulares y deberá dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular.

PARÁGRAFO. Los elementos objeto de este artículo que existen actualmente en el municipio deberá ajustarse a las previsiones contenidas en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 32. UTILIZACIÓN DEL ESPACIO AÉREO O DEL SUBSUELO DE INMUEBLES PÚBLICOS POR EL MUNICIPIO. El municipio podrá utilizar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles públicos pertenecientes al espacio público para generar elementos de enlace urbano. Una vez construidos los elementos de enlace urbano podrá utilizarse su uso para usos compatibles con la condición del espacio, en especial los institucionales. La construcción de este tipo de enlaces implica la expedición de una licencia por parte de la autoridad competente, que deberá realizar un estudio de factibilidad técnica y de impacto urbano, además de verificar la coherencia de las zonas propuestas con el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 33. CERRAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO. Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito. Para el caso de parques y zonas verdes de barrios o veredas que tengan el carácter de uso público, la entidad competente de su uso administrativo podrá encargar a organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o la vereda, la administración, mantenimiento y dotación siempre y cuando garanticen el acceso al mismo de la población, en especial aquella población permanente de su área de influencia.

ARTÍCULO 34. ACCIÓN POPULAR PARA LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO. Los elementos constitutivos del espacio público y del medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios. El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de las acciones de que trata el inciso anterior configuran la conducta prevista en el artículo 184 del Código Penal de “fraude a resolución judicial”. La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo.

ARTÍCULO 35. COMPETENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS. La competencia para la expedición de licencias para todo tipo de intervención y ocupación del espacio público, es exclusiva de la Oficina de Planeación Municipal o de la autoridad municipal que cumpla sus funciones.

ARTÍCULO 36. SANCIONES POR USO INDEBIDO DEL ESPACIO PÚBLICO. La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento **se sancionará** por parte de las autoridades municipales, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal y permanente del espacio con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, darán lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas que señala el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.(Sanciones Urbanísticas Art, 66 Ley 9 1989).

ARTÍCULO 37. ACCIONES PARA LA PRESERVACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. Para garantizar la conservación, mejoramiento y ampliación del espacio público tanto urbano como rural, el municipio realizará en el corto plazo por lo menos las siguientes acciones:

- Conservación del Parque del centro poblado de Moctezuma, cancha de fútbol de El Brillante y de la plaza principal del casco urbano mediante la recuperación y preservación del espacio público y control a su uso indebido (vendedores, establecimientos comerciales y vehículos).
- En las nuevas áreas de consolidación y expansión urbana el espacio público útil expresado en zonas verdes y áreas de recreación se buscará que el promedio de metros cuadrados por habitante de estas áreas sea de 8 m² como mínimo.
- En las antiguas **se conservarán** las necesidades de espacio publico y se desarrollaran las Estrategias desde el Plan de Desarrollo Municipal.
- Incentivar fiscalmente la construcción del Equipamiento Urbano en el sector de Hoyo Frío, con el fin de unificar y consolidar el Desarrollo apropiado y ordenado del casco Urbano, para aprovechar mejor el tiempo libre y propender por un mejoramiento de la visual con miras a desarrollar programas turísticos.
- Desmonte paulatino de los postes de redes eléctricas, telefónicas y de señales incidentales de televisión. Para ello se tendrá en cuenta la vida útil de las mismas y los programas que concerten para la renovación de éstas. En las nuevas urbanizaciones o desarrollos habitacionales, toda la conducción de esta clase de servicios debe ser canalizada paralelamente a la construcción de las viviendas.
- **Como Senderos ecológicos tenemos la Montaña Rusa, el Complejo múltiple Germán Villegas, La Isla y el paisajístico como el Mirador de Acuavalle** e integrar mediante un acuerdo aprobado por el Concejo Municipal, los Senderos Ambientales Paisajísticos para categorizarlos como un componente esencial en el desarrollo y definición de la vocación ecoturística; siendo estos los corredores del río Barbas y Quebrada Los Angeles, márgenes de protección de ríos, quebradas y nacimientos de agua, corredores como El Piñal, Calamonte y Moctezuma, corredores viales vehiculares verdes.

- Fortalecer la Oficina de Planeación para el cumplimiento de la normatividad sobre espacio público antes anotado.

CAPITULO V

AREAS DE EXPANSION URBANA

ARTICULO . CONCEPTO. El Suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

ARTICULO . EL DESARROLLO DEL AREA DE EXPANSION URBANA.

Se llevará a cabo por iniciativa privada, y/o de ser necesario, de manera mixta, mediante la implementación, formulación y ejecución de los instrumentos de planificación que dota la Ley 388 de 1997 a los municipios, como son los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística acorde con lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, para lo cual se hará uso de la normativa contemplada en éste, tanto para uso del suelo como para tratamientos.

ARTICULO . CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS PARA EXPANSION URBANA.

- Demandas de áreas para la actividad residencial calculadas a partir de los requerimientos de demandas de vivienda para la población proyectada teniendo como meta el 2008.
- Requerimiento de equipamientos para nuevos usos como comercio, servicios públicos domiciliarios, equipamientos colectivos en educación, recreación activa y pasiva, zonas verdes, etc.
- Condicionamiento de la oferta ambiental del territorio.
- Areas que no estén afectadas por altos impactos ambientales.
- Areas de menor amenaza.
- Areas que no ocupen territorios con valores ambientales estratégicos como relictos boscosos, zonas de protección forestal de ríos, quebradas y nacimientos de agua.

- Areas con menores amenazas por inundaciones ocasionales, por aguas lluvias y aguas de infiltración.

ARTICULO . LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN. Se implementan en la medida en que sean necesarios para desarrollar los contenidos del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal y las normas que lo complementan y reglamentan.

ARTICULO . EL PLAN PARCIAL. Es un instrumento de Planificación por el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, para áreas determinadas del suelo Urbano o del suelo de Expansión Urbana, además de las que deben desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

ARTICULO . LOS PLANES PARCIALES DE EXPANSION URBANA. Son los necesarios para todo proceso de incorporación del suelo de expansión al suelo urbano.

ARTICULO . EL CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES. Según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1507 de 1998 deberá incluir por lo menos los siguientes aspectos:

- a) Definición de los objetivos y directrices
- b) Estrategia Territorial
- c) Estructura del espacio público
- d) Forma de ocupación del espacio público
- e) Estrategia de gestión
- f) Programas y proyectos urbanísticos
- g) Plan de etapas
- h) Simulación urbanística – financiera.
- i) El o los proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras si fuera el caso.
- j) Normas urbanísticas.

ARTICULO . LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU). Corresponden a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto de cargas y beneficios.

ARTICULO . LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN. Son un instrumento fundamental para evitar en lo posible que las zonas urbanas continúen siendo construidas predio

a predio, puesto que esta práctica tradicional imposibilita la planificación y gestión de conjuntos más amplios de terrenos.

ARTICULO . HERRAMIENTAS DE GESTION URBANÍSTICA. Las herramientas de gestión urbanística son el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

ARTICULO . EL REAJUSTE DE TIERRAS. Es una de las alternativas para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística la cual permite un acuerdo de propietarios para redefinir la división predial para una mejor configuración urbana del globo de terreno y posibilita la distribución equitativa de cargas y beneficios, como lo son las cesiones urbanísticas y los usos menos rentables.

ARTICULO . SUBDIVISIÓN Y DOTACIÓN DE OBRAS. El reajuste de tierras consiste en englobar diversos lotes de terreno que no estén edificados, para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de las obras de infraestructura urbana básica, aplicable en zona de expansión urbana.

ARTICULO . LA DELIMITACION DE LA ZONA DE EXPANSION. Está dada por los predios que la conforman como son:

PREDIO	No. FICHA CATASTRAL
1	011
2	00-0-002-015
3	00-0-002-017
4	00-0-002-202
5	014

Característico de esta zona es que la atraviesa la vía que comunica a Ulloa con el vecino municipio de Alcalá, siendo ésta paralela a los predios 1,2,3 y 4, y separado el predio 5.

ARTICULO . LA ZONA DE EXPANSION ESTARA DESTINADA A: Vivienda de interés social con un 60% de área neta construable, un 20% para equipamientos colectivos, en especial de recreación e infraestructura vial y de espacio público del sector, y el 20% del área neta para construir viviendas de otros estratos.

ARTICULO . LOS USOS COMPLEMENTARIOS al del uso residencial como tiendas de esquina, carnicerías, pequeños graneros o centros de acopio minoristas, entre otros, que estén contemplados dentro del Reglamento para Usos del Suelo en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal el cual los reglamenta, estarán permitidos en esta zona.

ARTICULO . LAS PLANTAS DE TRATAMIENTO, EL MATADERO Y DEMAS USOS: que deban ir reglamentados de manera más estricta, estarán en funcionamiento y ubicación en cercanías a la zona de expansión bajo la responsabilidad y vigilancia del Municipio, además de las disposiciones que pueda decretar la Autoridad Ambiental (CVC).

ARTICULO . LA NORMATIVA Y REGLAMENTO: En cuanto a retiros, hilos y niveles, densidades, tipo de uso, vías, equipamientos, normas constructivas y áreas de sesión, según lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal en su capítulo de reglamento de uso del suelo además de las disposiciones a las que haya lugar y que imponga tanto la Oficina de Planeación Municipal y la CVC en su momento.

ARTICULO . LA DESTINACION DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. Sólo serán autorizadas para edificarse mediante Licencia expedida por la Oficina de Planeación y cuando el sector esté integrado a las proyecciones de urbanización del Municipio y de igual manera al perímetro urbano. Dicha integración constará de la interconexión a la red vial y de infraestructura de servicios públicos existente en la cabecera municipal como mínimo, para lo cual se tendrán en cuenta las siguientes características y localización:

- **Acueducto y Alcantarillado:** Conexión con las redes matrices del Municipio, así mismo tratamiento de aguas residuales (si es necesario) y siguiendo con las especificaciones que se plantean desde las empresas prestadoras de servicios y la CVC en caso de su intervención.
- **Energía Eléctrica:** Con conexión a las redes matrices o secundarias según sea el caso, con la canalización de ser posible de manera subterránea, de lo contrario en forma aérea por medio de porte de ferro concreto, transformadores y otros elementos con las especificaciones que impongan la empresa prestadora de este servicio y de la Administración Municipal.
- **Infraestructura Vial:**

CAPITULO VI

AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES

ARTÍCULO 38. ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES. El Municipio elaborará el Plan de Prevención y Atención de Desastres, el cual se empezará a formular en el corto plazo y se implementará en el mediano plazo. Se declaran como áreas de amenazas y riesgos naturales las que presenten esa condición derivada de aspectos geomorfológicos, sísmicos, fluviales y antrópicos, como se relacionan a continuación:

Identificación de Amenazas Geotécnicas - Remoción en Masa – El Municipio en el corto y mediano plazo desarrollará las estrategias de los estudios que adelanta Ingeominas referente a los fenómenos de remoción en masa e inundaciones.

Procesos de remoción en masa que afectan zonas con construcciones habitacionales, se presentan principalmente a lo largo del Valle de la Quebrada El Brillante, involucrando suelos provenientes de cenizas volcánicas. A continuación se hace la descripción de los sitios de mayor interés:

Sector del Barrio Buenos Aires: El barrio Buenos Aires se localiza en la parte centro oriental del casco urbano, sobre una ladera inclinada de 30° a 45°, que cae a una cañada afluente de la Quebrada El Brillante. El sitio se caracteriza por presentar cicatrices de antiguos deslizamientos y zonas con fenómenos de remoción en masa activos. Uno de ellos arrastró una casa dejando por lo menos diez construcciones más en serio peligro de ser afectadas. Los deslizamientos del sector son principalmente de tipo superficial, involucrando el suelo orgánico de aproximadamente 20 a 30 cm. de espesor y una capa de ceniza volcánica meteorizada, que es una arena limosa, de más o menos 1.20 m. de espesor. Los movimientos en masa parecen ser provocados, además de la alta pendiente en el sector y presencia de suelos sueltos muy húmedos, por aguas servidas y aguas lluvias que divagan libremente sobre la ladera. La tendencia de los fenómenos de inestabilidad es a avanzar ladera arriba, con probabilidad de afectar un amplio sector construido del barrio Buenos Aires y otros sectores aledaños; por lo anterior esta zona es considerada como prioritaria en los planes de reubicación de vivienda para la realización de estudios de Geología y Geotécnica que determinen el tipo de obra de mitigación y estabilización del sector con el fin de proteger la zona en general.

Sector Norte del Barrio Villa Montana: El costado norte del barrio Villa Montana, a partir de la cra. 1 hacia el norte, es una ladera inclinada de 28° a 35° que cae a la Quebrada El Brillante sobre la cual fueron arrojados los materiales de descapote resultantes de la construcción de las vías y de la adecuación del terreno para las construcciones habitacionales. Sobre esta ladera se observan varias cicatrices de antiguos flujos de suelos; sin embargo, hacia la parte media de la cra. 1, uno de los flujos se encuentra en actividad, involucrando parte de la calzada de la vía y amenazando con avanzar hacia el sector densamente poblado. Aunque es conveniente realizar los estudios necesarios para estabilizar la zona activa, se recomienda que estos se hagan extensivos a toda la ladera frente al área construida, de tal manera que se definan técnicamente las acciones u obras tendientes a estabilizar el sector y a proteger las construcciones aledañas al mismo.

Sector de la Cra. 2, inmediatamente detrás de la Alcaldía: Por detrás de la Alcaldía hacia el norte de la misma pasa la cra. 2 que se continúa con una ladera fuertemente inclinada de 30° a 45°, que cae a una de las cañadas afluentes de la Quebrada El Brillante, que fue modificada durante la construcción de la vía que va al barrio El Brillante, que es la prolongación de la calle 4. En este sitio, a raíz de la modificación morfológica del talud natural, se han presentado deslizamientos y caídas de suelos de tipo superficial, actualmente inactivos suspendidos, donde se notan perfectamente las cicatrices dejadas por los mismos. Los materiales involucrados son en la parte superficial depósitos de cenizas volcánicas meteorizadas, consistentes en arenas limosas con materia orgánica.

Sector de la Cra. 2 por detrás de Telecom.: En este sitio, al igual que el descrito anteriormente, la ladera que cae a una cañada afluente de la Quebrada El

Brillante, fue cortada por la vía que conduce al barrio El Brillante, dejando un talud con inclinación superior a 45° donde se han presentado deslizamientos y caídas de suelos de pequeña magnitud. El material involucrado y la tendencia del movimiento es la misma que la descrita para el sector de la cra. 2 por detrás de la Alcaldía, por lo tanto las recomendaciones en este sector se hacen extensivas al presente sitio.

Cra. 2 por detrás del Colegio Leocadio Salazar: La parte posterior del colegio, limita con el corte de la vía que conduce al barrio El Brillante, con altura entre 8 y 12 m., inclinado 40° a 60° donde a consecuencia del sismo del 25 de enero de 1999 se produjo un deslizamiento de pequeña magnitud. El límite superior del deslizamiento quedó contra el patio de recreo del colegio y su tendencia es avanzar hacia las edificaciones, se observan algunas fisuras en el patio mencionado, causadas posiblemente por el fenómeno de remoción en masa. El material involucrado y la tendencia del movimiento es la misma que la descrita para el sector de la cra. 2, por detrás de la Alcaldía, por lo tanto las recomendaciones de ese sector se hacen extensivas al presente sector.

Sector del Barrio El Progreso: La parte posterior del barrio El Progreso, corresponde a una ladera que cae a la Quebrada El Brillante, modificada por el paso de la carretera que va al barrio El Brillante que es la prolongación de la calle 3, que dejó un talud de aproximadamente 15 a 20 m. de altura inclinado 35° a 40° , sobre el cual durante el mismo sismo se produjo un deslizamiento de moderada magnitud, dejando el sitio del barrio mencionado muy próximo a la superficie de falla. El deslizamiento involucró una zona de aproximadamente 35 m. de ancho por 30 m. de largo. Los materiales involucrados son cenizas volcánicas meteorizadas, las cuales al deslizarse cayeron sobre la vía ladera abajo hasta llegar a la Quebrada El Brillante, la tendencia del movimiento es avanzar a la zona construida por lo que se deben realizar los estudios correspondientes para definir las acciones o las obras de mitigación y estabilización necesarias. En conclusión se advierte que el sector de ladera que cae a la Quebrada El Brillante es una zona susceptible a la generación de fenómenos de remoción en masa que debe ser tenida en cuenta.

Costado noroccidental del Barrio La Gloria: El barrio La Gloria se localiza en el sector centro occidental de la población, sobre una ladera inclinada de 10° a 20° ; sin embargo, su costado más noroccidental pertenece a una depresión natural, con pendiente aproximada entre 35° y 45° , perteneciente a un antiguo deslizamiento, en proceso de reactivación. La zona del antiguo deslizamiento que se encuentra en proceso de reactivación está llegando al límite del sector construido, colocando en serio peligro a tres casas aproximadamente, la extensión de la cicatriz llega prácticamente hasta la cra. 3 y la tendencia de la zona en su totalidad, si no se toman las medidas preventivas necesarias, es a tornarse inestable. Por lo anterior el sitio ocupado por la depresión natural descrita es una zona prioritaria donde se deben realizar las evaluaciones geológicas y geotectónicas correspondientes, que definan las acciones u obras de control y estabilización para la misma. Es importante destacar que el barrio La Gloria, por estar construido sobre una zona de ladera se considera como área de estabilidad intermedia, que por mal uso puede pasar de zona de alta susceptibilidad a

fenómenos de remoción en masa; es por eso que en este sector se recomienda realizar una evaluación geológica y geotécnica, que permita definir los parámetros de manejo para la misma.

Cruce de la calle 6 con la depresión ubicada entre la cra. 4 y 6: El cruce de la calle 6 con la depresión se hace sobre un lleno antrópico a manera de terraplén con altura aproximada de 8 m. y pendiente entre 45° y 50°. El lleno es de tipo no clasificado, realizado sin técnica adecuada. El lleno mencionado ha comenzado a fallar hacia sus lados con la formación de grietas longitudinales de la vía, comprometiendo el pavimento con agrietamientos a lado y lado en una longitud de aproximadamente 30 m. La base del terraplén presenta salida de agua y en general alta humedad. Se recomienda para este sitio, por lo menos mientras se hacen los estudios correspondientes, prohibir el paso de tráfico pesado, y en el menor tiempo abocar los estudios de geología y geotécnica tendientes a definir las obras de control y estabilización para el sitio.

Cruce de la calle 5 con la depresión ubicada entre la cra. 4 y 6: Este cruce se hace sobre un lleno antrópico a manera de terraplén, con altura aproximada de 3 a 5 m. y pendiente del orden de 45°. El lleno es de tipo no clasificado, realizado sin técnica adecuada. El lleno mencionado ha comenzado a fallar hacia sus lados, con la formación de grietas longitudinales a la vía, que están comenzando a comprometer el pavimento; la base del terraplén presenta salida de agua y alta humedad. Igualmente se recomienda para este sitio

estudio de geología y geotécnica para definir obras de control y estabilización del mismo.

Sector del barrio Obelisco contra la carretera de entrada a los tanques de Acuavalle: En este sitio, entre la carretera de entrada a los tanques de Acuavalle y la cra. 3 o vía de salida a Filandia, se presenta un talud de corte en cenizas volcánicas meteorizadas de aproximadamente 3 a 4 m. de altura que en oportunidades pasadas ha presentado pequeños desprendimientos de suelos sin consecuencias mayores. Se recomienda para el mismo, abocar los estudios tendientes a proteger las habitaciones allí existentes ante posibles desprendimientos del talud de corte mencionado.

Sector de la carretera de salida a Alcalá: La salida a Alcalá se localiza en la parte más suroccidental del casco urbano, en este sector se presenta un barrio localizado entre la cra. 7 y la carretera, que está presentando fenómenos de remoción en masa tipo deslizamientos y reptación de suelos que están afectando varias viviendas. El material involucrado en los movimientos es una delgada capa de suelo de origen antrópico y la parte más superficial de depósitos de cenizas volcánicas, que se localizan sobre la ladera que cae desde la cra. 7 hasta la carretera, con inclinación aproximada de 20° a 25°. En este sitio se deben adelantar los estudios correspondientes para definir las acciones u obras de estabilización necesarias tendientes a proteger la población asentada en este sector.

Según el mapa de Zonificación Sísmica Relativa se pueden considerar cuatro zonas de comportamiento homogéneo para el municipio de Ulloa: Zona 1: Amenaza Sísmica Relativa Baja; Zona 2, moderada; Zona 3, alta y Zona 4 muy alta. Dependiendo de la zona, se esperan bajas o altas amplificaciones de ondas sísmicas, debido a los tipos de materiales y a las condiciones topográficas

existentes, por lo tanto, para la construcción de cualquier obra es indispensable además de seguir las recomendaciones dadas por las normas sismo-resistentes vigentes, realizar un estudio geotécnico detallado y un análisis de respuesta sísmica del suelo.

Evaluación de Amenaza por Fenómenos de Remoción en Masa - Este análisis requiere de la combinación entre diferentes variables como son: la valoración de materiales superficiales, la valoración de la cobertura de suelo, la inclinación de pendientes, la geomorfología, la valoración de amplitud del relieve, el factor de humedad, la intensidad de precipitación, el detonante por sismicidad y la geotécnica.

Aptitud Indicativa del Terreno para la Construcción - Mediante el uso de la Tabla bidimensional donde se relacionan los parámetros de los mapas de amenaza de Fenómenos de Remoción en Masa y materiales superficiales (Geología, Geotécnica) se pueden establecer las siguientes zonas:

Zonas de Baja Aptitud: Para construir aún siguiendo las normas sismo-resistentes NSR-98 y efectuando estudios de campo y laboratorio que mejoren las investigaciones de propiedades dinámicas de materiales efectuadas por INGEOMINAS y la Universidad del Quindío. En aspectos de interacción suelo-estructura, de efectos topográficos que amplifiquen las señales sísmicas y de estabilidad de laderas. Aún con estos estudios detallados, la construcción puede resultar de alto riesgo y desventajosa en relación costo-beneficio, en particular en cercanías a la Zona de Suelos fracturados o cizallados, en llenos de características geomecánicas muy pobres, en lugares de muy altas pendientes, o en donde se unen estos elementos negativos. Sin embargo si alguien insiste en llevarlas a cabo, puede hacerlo pero deberá cumplir todas las normas mencionadas. Requiere como norma el confirmar el espesor de los materiales del subsuelo y la tabla de agua y tener por lo menos dos perforaciones que penetren 5m. en los flujos volcánicos; esto es particularmente importante para los llenos antrópicos.

Zonas de Aptitud Media: Para construir, siguiendo la NSR-98, efectuando estudios de campo y laboratorio adicionales a los efectuados por INGEOMINAS y la Universidad del Quindío, que aclaren además las propiedades dinámicas del material, de interacción suelo-estructura y de efectos topográficos que amplifiquen las señales sísmicas y de estabilidad de laderas. Requiere como norma el confirmar el espesor y secuencia de los materiales del subsuelo y la tabla de agua, y tener por lo menos una perforación que penetre un mínimo de 3m. en los flujos volcánicos; esto es particularmente importante para los llenos.

Zonas Aceptables con Restricciones: Para construir siempre y cuando se aplique la NSR-98 y se efectúen estudios de campo y laboratorio que aclaren las propiedades dinámicas del material. Requiere como norma el confirmar el espesor de los materiales del subsuelo y la tabla de agua y tener por lo menos una perforación que penetre un mínimo de 3m. en los flujos volcánicos.

Zonas Aceptables: Para construir siguiendo la NSR-98 requiere como norma el confirmar el espesor y secuencia de los materiales del subsuelo y la tabla de agua y tener por lo menos una perforación que penetre 1m. en los flujos volcánicos.

Zona del Barrio La Gloria. Situado en una zona de pendiente abrupta, al lado de una torrentera con un sistema constructivo inadecuado, se necesitan canales de conducción de agua, no se permitirá la construcción de más viviendas en el sector y se realizarán diagnósticos técnicos de las casas afectadas para definir las reubicaciones.

Sector Complejo Múltiple Germán Villegas . En éste se presenta una fuga de aguas negras debido a la ruptura de un tubo del alcantarillado, provocando desplazamiento del pavimento y vertimiento de dichas aguas en forma libre en el terreno.

Sector Villa Montana. Ladera inestable compuesta por un perfil de meteorización que varía de mixto a granular y suelo orgánico en la parte posterior donde se presentó un deslizamiento que puede tener una inestabilidad potencial; se detectó una línea de flujo de agua subterránea que puede contribuir a generar procesos erosivos severos, no es aconsejable para ubicar viviendas. (Ver Mapa No. Areas de Riesgo y Amenazas Naturales).

CAPÍTULO VI

SISTEMA VIAL URBANO

ARTÍCULO 39. CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS URBANAS. El Municipio jerarquizará y priorizará las vías Urbanas a desarrollarse en términos de mantenimiento y/o construcción, en el corto plazo (año 2003), mediano plazo (año 2006) y largo plazo (año 2009). De acuerdo con el uso, intensidad de uso y función las vías urbanas se clasifican en la siguiente forma: eje vial estructurante, eje vial secundario, eje vial local y vía peatonal.

ARTÍCULO 40. EJE VIAL ESTRUCTURANTE. Es el conjunto de vías bidireccionales (o par vial) destinados a soportar los flujos de tránsito originados

por el transporte interurbano de bienes y personas. Sirven de conectantes con las vías intermunicipales e interdepartamentales. Está definido en la siguiente forma: La vía de acceso desde Alcalá iniciando en el barrio La Isla hasta La Virgen intersección de la vía de acceso del Barrio Palermo continuando por la Cra 6 en todo su tramo urbano, la calle 5 en toda su extensión, la calle 6 desde la Cra 6 hasta la Cra 3, esta tercera en todo su extremo urbano hasta la salida a Chapinero y Filandia, las calles 4 y 5 alrededor del parque Bolívar y la Cra 2, desde la calle 5 hasta la calle 3 salida hacia El Brillante. En este sector del casco Urbano se consideran incluidos en esta categoría la Cra 2 Norte en toda su extensión, la calle 3N desde la Cra 2N hasta la 3N y la Cra 3N en todo su tramo hasta la salida a El Placer y La Plata.

ARTÍCULO 41. EJE VIAL SECUNDARIO. Es el conjunto de vías direccionales que por su función comunican los ejes estructurantes con grandes sectores de la zona urbana; puede soportar tránsitos ocasionados por el transporte público y particular. Está definido de la siguiente forma: carrera 4 entre calles 7 y 8 , carrera 2 en toda su longitud, calle 4 y 5 desde la carrera 6 hasta la 7 y las conexiones viales hacia El Brillante y Sucre.

ARTÍCULO 42. VÍAS LOCALES. Es el conjunto de vías vehiculares y peatonales que tienen como función permitir la penetración y tránsito local causado por el transporte individual y acceso directo a las edificaciones y propiedades individuales. Está definido por el resto de vías urbanas peatonales y vehiculares no incluidas en los artículos anteriores. (Ver Mapa No.24. Mapa Vial Urbano Actual y Proyectado).

ARTÍCULO 43. PERFILES DE LAS VÍAS URBANAS. En la construcción o adecuación de las vías urbanas se deberán seguir las siguientes especificaciones, según su tipo: (Ver siguiente Cuadro de especificaciones).

TIPO DE VÍA	PERFIL DE LA VÍA	RETIROS	CONDICIONES TÉCNICAS DE DISEÑO
Eje vial estructurante	1.50-150- 6,40 -1.50- 1.50	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; no existirán voladizos sobre zonas verdes.	Eje vial estructurante: Andén 1.50 m.; zona verde 1.50 m.; calzada 6.40 m.; zona verde 1.50 m.; andén 1.50 m..
Secundaria		Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los	Eje vial secundario: Andén 1.50 m.; zona verde 1.20 m.; calzada 6.00 m.; zona verde 1.20 m.; andén 1.50 m

	1.50-1.20- 6.00 -1.20- 1.50	voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms.	
Terciaria	1.00-1.50- 6.00 -1.00- 1.50	Las nuevas construcciones o las remodelaciones de las existentes se ajustarán al perfil establecido; los voladizos sobre zonas verdes serán máximo de 60cms	Vía local: andén 1.00 m., zona verde 1.50 m., calzada 6.00 m. andén 1.00 m., zona verde 1.50 m

ARTÍCULO 44. VIAS EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla vial actual, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a las estipuladas y que no cumplan con las especificaciones técnicas de diseño dadas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 45. CESIONES EN NUEVAS URBANIZACIONES. Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al municipio, el área de vías que resulte del esquema básico otorgado por la Oficina de Planeación Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación incluyendo andenes o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso.

ARTÍCULO 46. CESIONES EN VIAS EXISTENTES. La parte de afectaciones a construcciones de vías sobre recorridos que actualmente no cumplen con los anchos de las vías existentes en la malla vial actual, mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritaria, o se planteen nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible.

ARTÍCULO 47. VIAS EN NUEVAS ÁREAS DE DESARROLLO. Cuando se realice un nuevo desarrollo en el sector de consolidación urbana, deberá preverse la articulación a las vías de la malla vial actual, con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y favorecer la integración de dichas áreas al perímetro urbano.

ARTÍCULO 48. FORMAS DE OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVAS VIAS URBANAS Y RURALES POR PARTE DEL MUNICIPIO. La obtención de los terrenos necesarios para la construcción de nuevas vías urbanas y rurales, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

Por enajenación voluntaria.

Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.

Por expropiación, según lo determina la Ley.

ARTÍCULO 49. CONSTRUCCIÓN DE VIAS MUNICIPALES. Las obras correspondientes a la construcción de nuevas vías urbanas y rurales necesarias para garantizar el adecuado crecimiento y desarrollo de la cabecera municipal serán adelantadas por el sistema de concertación entre el municipio y la comunidad. No

obstante, la administración municipal también podrá ejecutar el proyecto vial y su costo se recuperará por el sistema de contribución por valorización para lo cual se deberá elaborar previamente un estatuto de valorización.

ARTÍCULO 50. ORGANIZACIÓN DEL TRÁFICO URBANO. La administración municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, y establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y tendrá por lo menos los siguientes criterios:

INCORPORAR PLAZOS PARA ESTUDIOS DESPLAZAMIENTO VEHICULAR

Cantidad y flujo de tráfico.

Ancho de vías y características de su diseño.

Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.

Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.

Condiciones geológicas, sísmicas y ambientales

ARTÍCULO 51. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y DE REDES DE SERVICIOS. Cuando la construcción de nuevas vías involucre la instalación de redes de servicios públicos, su costo se sumará a la inversión para los efectos de recuperación. La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la Empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos.

CAPITULO VII

VIVIENDA

ARTÍCULO 52. DEFINICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, según los criterios establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto al tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares.

ARTÍCULO 53. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción, y mejoramiento de vivienda en coordinación con otras entidades de distinto orden territorial. Los programas de vivienda de interés social se localizarán en las zonas no consolidadas del perímetro urbano, así como en las zonas de expansión o zonas suburbanas bajo el concepto de vivienda productiva donde impera la seguridad alimentaria a la competencia.

ARTÍCULO 54. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. El Sistema Municipal de Vivienda de Interés Social está integrado por los elementos institucionales, programáticos, territoriales,

organizativos, financieros y normativos que le definen al municipio su gestión en este campo.

Los elementos institucionales comprenden todas las entidades de distinto orden territorial que financian, asesoran y definen políticas para la vivienda de interés social.

Los elementos programáticos están constituidos por los programas formulados por el Gobierno Nacional, la Administración Municipal, las comunidades y otras entidades para desarrollar planes y programas de vivienda de interés social.

Los elementos territoriales están conformados por la oferta del suelo urbano y de expansión urbana tanto de propiedad del municipio como de las comunidades y de los particulares para desarrollar los programas de vivienda de interés social.

Los elementos organizativos están definidos por las distintas organizaciones comunitarias y sociales legalmente constituidas que promueven planes de vivienda de interés social o que gestionan ante la Administración Municipal su realización.

Los elementos financieros están constituidos por todos los recursos y fuentes de financiación para adelantar programas de vivienda de interés social ya sean de cualquier nivel territorial o internacional así como los recursos propios de las comunidades expresados en bienes inmuebles, capacidad de trabajo o recursos monetarios.

Los elementos normativos están constituidos por las normas definidas por el gobierno nacional para programas de vivienda de interés social y por las normas definidas en el Esquema de Ordenamiento y las que lo desarrollan en relación con los programas de vivienda de interés social.

ARTÍCULO 55. ACCIONES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL En el corto plazo, el municipio deberá realizar las siguientes acciones para garantizar el desarrollo de programas de vivienda de interés social:

En La Zona De Consolidación:

Continuar con el apoyo y asesoría por parte de la Administración Municipal a los programas de vivienda de interés social: Villa Sucre , El Brillante, Bolívar y centro poblado de Moctezuma entre otros.

Incorporación de planes de viviendas de interés social en la forma de vivienda productiva en la zona de expansión y consolidación a partir de la formulación de su Plan Parcial en el corto plazo.

Destinar no menos del 50% del área bruta de la zona de expansión y consolidación urbana a programas de vivienda de interés social.

En Otras Zonas Urbanas:

Continuación del apoyo por parte de la Administración Municipal en la ejecución de los planes de vivienda de interés social actualmente iniciados y planteados en otras zonas del área urbana siempre y cuando cumplan con los criterios definidos en el esquema de Ordenamiento y el plan de acción Zonal para la reconstrucción.

b) Reubicación de Vivienda de Zonas de Alto Riesgo

Control y prohibición por parte de la Administración Municipal a la ocupación para uso de vivienda en zonas consideradas como de alto riesgo las cuales se declaran suelos de protección en este Plan y con los informes de Ingeominas.

Ejecución por parte de la Administración Municipal para la consecución de recursos de entidades o fondos competentes en otros niveles territoriales con destino al diseño y ejecución de programas de reubicación de viviendas de zonas de alto riesgo.

Adquisición de lotes de terreno por parte de la Administración Municipal en la zona de consolidación y expansión para adelantar programas de reubicación y de construcción de viviendas de interés social con énfasis en los villorios para vivir en armonía con la naturaleza. El Municipio construirá las redes de servicios públicos para estos lotes en la medida de la disposición financiera y de las estrategias de apoyo.

c) Mejoramiento De Vivienda:

Apoyo y gestión ante entidades competentes de otros niveles territoriales para avanzar en el mejoramiento de vivienda en los siguientes barrios: Barrio El Brillante, hospital, Bolívar, Palermo, y Buenos Aires entre otros, utilizando el instrumento del SISBEN como base de selección, además se apoyarán futuros planes del proceso de reconstrucción del municipio.

ARTÍCULO 56. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REUBICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO. Para adelantar las acciones en asuntos de vivienda de interés social relacionadas en el artículo anterior, la Administración Municipal desarrollará, entre otros, las siguientes estrategias:

- Gestión para la consecución de recursos ante otras entidades territoriales, organismos internacionales y ONG's.
- Monitoreo de las zonas definidas como de alto riesgo (Ingeominas) y de la población demandante de vivienda de interés social de acuerdo con estadísticas del SISBEN. Generación de base de datos y sistema de información geo-referenciado para vivienda de interés social.
- Apoyo al fortalecimiento de la organización comunitaria para auto gestión de programas y consolidación de formas organizativas.
- Coordinación con las entidades y organismos de reconstrucción para la obtención de recursos dirigidos a la reubicación de vivienda bajo el concepto de vivienda productiva como una estrategia para el mejoramiento integral de las condiciones de vida de los habitantes.

ARTÍCULO 57. PLAN PARCIAL. La Administración Municipal deberá realizar en un lapso no mayor de un año el Plan Parcial para la zona de desarrollo urbano prioritario como condición previa para la realización de los planes de vivienda de interés social que allí se desarrollen.

ARTÍCULO 58. FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA. Para desarrollar las orientaciones establecidas en este Esquema de Ordenamiento acerca de los

programas de vivienda de interés social, se fortalecerá la capacidad institucional del Fondo Municipal de Vivienda.

CAPÍTULO VIII

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 59. PRINCIPIOS PARA LA ZONIFICACIÓN URBANA. La zonificación del perímetro urbano responderá a las políticas de crecimiento y desarrollo urbano, a la vocación de las diferentes zonas, a la preservación del equilibrio de funcionamiento espacial, al estado de consolidación y uso, y a la protección del medio ambiente con características especiales para vivir en armonía con la naturaleza.

ARTÍCULO 60. ZONIFICACIÓN URBANA. Se definen las siguientes zonas urbanas

Zona central de actividad múltiple	ZCAM
Zona residencial	ZR
Zona de desarrollo urbano prioritario	ZDUP1
Zona de conservación ambiental y paisajístico.	ZCAP2
Zonas urbanas de conservación y protección.	ZUCP3
Zona urbana de desarrollo institucional.	ZUDI4
Zona de Consolidación Urbana.	ZCU

ARTÍCULO 61. DELIMITACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LAS ZONAS URBANAS. Zona central de actividad múltiple (ZCAM) - Es la zona en la cual se presenta un uso simultáneo por diversas actividades económicas, residenciales y de servicios principalmente de cobertura municipal. Se caracteriza por presentar una alta concentración de estas actividades y demanda del espacio urbano para nuevas de ellas. Muchas de las actividades aquí desarrolladas generan un alto impacto urbano como por ejemplo las construcciones de los nuevos edificios del Comité de Cafeteros, la Alcaldía Municipal, Telecom, que rompen la tradición arquitectónica. Esta zona está comprendida entre las siguientes vías: las que definen el marco del parque principal y la zona delimitada por la carrera 3 hasta la calle 7, incluye la calle 5 hasta el sector de Hoyo Frío. A más largo plazo esta zona podrá expandirse sin afectar el patrimonio arquitectónico declarado y siempre que se doten de espacios públicos adecuados.

Zona residencial (ZR) - Se caracteriza porque su uso predominante es el residencial y en ella se dan otras actividades complementarias siempre que dicho uso no genere impactos ambientales que degraden la calidad del medio ambiente residencial por cualquier tipo de impactos (ruidos, olores ofensivos, contaminación atmosférica o deterioro del espacio público). Esta zona está comprendida entre la zona central de actividad múltiple y el resto de las zonas definidas para el área

urbana.

Zona de desarrollo urbano prioritario (ZDUP1) - Es la parte del suelo urbano que presenta las mejores condiciones ambientales para ser urbanizada y para la dotación y construcción de infraestructura. En esta área se desarrollará el instrumento denominado Plan Parcial (Sector Palermo – Vivienda Productiva). El uso de esta zona será principalmente para vivienda tanto de interés social para lo cual se destinará no menos del 40% del área neta urbanizable. Deberá dotarse de equipamientos colectivos y espacio público de acuerdo con las normas que se establezcan.

Zona de conservación ambiental y paisajístico (ZCAP2) - Comprendida por tres sectores denominados La Montaña Rusa, La Isla y Salida a Chapinero o sector de los tanques de ACUAVALLE. El uso de esta zona será de conservación y protección, complementada con actividades compatibles como el recreativo, turístico de bajo impacto y ecoturístico. (Ver Mapa No.26 – Propuesta Zonificación Suelo Urbano).

Zonas urbanas de conservación y protección (ZUCP3). Comprendida entre el casco urbano 1 El Brillante y casco urbano central, pertenecen a esta las áreas a lado y lado de las Quebradas El Brillante y el nacimiento de Hoyo Frío hasta más abajo de la intersección de éstas. El uso de estas zonas será de conservación y protección para garantizar la estabilidad del terreno, protección de corrientes de agua; se deben controlar procesos erosivos superficiales y vertimientos de desechos.

Zona urbana de desarrollo institucional (ZDUI4) - Comprendida entre los patios posteriores de las casas de la carrera 3 entre calles 5 y 6 y los patios posteriores de la carrera 6 entre calles 5 y 6, Sector denominado Hoyo Frío, incluye además las áreas de las casas de la calle 6 entre carreras 4 y la 6 y las del frente del Parque Recreacional. El uso principal de esta zona será institucional de carácter educativo , recreativo y público, se tendrá en cuenta para su definición el estudio del IGAC. . Tendrá así mismo un área de protección en el sector occidental de la zona y en las periferias donde se consolidará con peatonales.

Otras zonas de protección ambiental urbana - Son las zonas y áreas que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Estas áreas son:

- Las franjas de protección de 30 metros de ríos y quebradas y 100 metros a la redonda de nacimientos se deben declarar como suelos de protección y su uso se considera como área forestal protectora.
- Las zonas que presentan riesgos por movimientos de masa o inundación o por riesgo sísmico y los taludes respectivos ya definidas en el capítulo III Art. 27 Áreas de riesgo y amenazas naturales.
- Los corredores paisajísticos y turísticos urbanos.

CAPÍTULO IX

REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 62. EL REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO. Es el conjunto de normas que definen los usos autorizados o prohibidos, así como las condiciones bajo las cuales se puede edificar, de acuerdo con las metas fijadas por las políticas de desarrollo, en cada una de las zonas anteriormente mencionadas.

ARTÍCULO 63. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. Para la clasificación de las edificaciones y para su asignación a las diferentes zonas, se consideran dos parámetros fundamentales:

El uso o actividad que se desarrolla en la edificación o predio

El tipo de impacto que genera tal actividad sobre el entorno aledaño a la edificación, el espacio público y el uso residencial.

ARTÍCULO 64. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR SU USO. Las edificaciones en relación con el tipo de uso del suelo se define de la siguiente forma:

Categoría A: Uso institucional. Son todos los establecimientos o espacios de propiedad de entidades públicas, de orden municipal, departamental o nacional, que presten un servicio a la comunidad.

Categoría B: Uso comercial y de servicio. Son todos los establecimientos destinados a la comercialización, distribución, acopio o almacenamiento de bienes y servicios.

Categoría C: Uso industrial. Son todos los establecimientos destinados a la producción, transformación de materias primas y bienes de consumo.

Categoría D: Uso residencial. Son todas las edificaciones cuyo uso principal es la residencia.

ARTÍCULO 65. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO. Para la clasificación de los impactos en relación con el uso o actividad que se desarrolla en una edificación se asignará la siguiente nomenclatura:

A Impacto ambiental

- A1 Contaminación por ruido
- A2 Contaminación por olores
- A3 Vibraciones
- A4 Contaminación por residuos atmosféricos
- A5 Contaminación por residuos líquidos
- A6 Inflamabilidad
- A7 Consumo de servicios públicos

B Impacto urbano

- B1 Ocupación sobre calzada
- B2 Ocupación sobre andén y/o zona verde
- B3 Congestión vehicular y/o peatonal
- B4 Actividad de cargue y descargue
- B5 Deterioro vial

C Impacto social

C1 Molestias socio - psicológicas causadas a los vecinos.

ARTÍCULO 66. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES.

Son establecimientos de carácter institucional los destinados a La prestación de servicios de orden social y administrativo requeridos por la comunidad. Esta clasificación se realiza con base al impacto y magnitud de éste y según el tipo de servicio a prestar relacionado con la zona predominante de vivienda.

GRUPO 1: Los establecimientos que aquí se agrupan son aquellos que normalmente se encuentran en constante relación con el uso residencial y que son totalmente compatibles, como son:

Educación - Guarderías, escuelas, colegios, hogares comunitarios.

Recreacionales – Parques infantiles, de colegio y pequeños centros deportivos.

Religiosos – Iglesias, templos y cultos.

Otros – Inspecciones de Policía, Telecom, puesto de salud y casa de la cultura.

GRUPO 2: Los establecimientos de este grupo poseen impacto sobre el uso residencial y el espacio público, aún así es compatible con el uso residencial.

Salud, Hospital nivel 1 y centros de salud

Atención y seguridad – Estación de Bomberos, sede Defensa Civil y de la Cruz Roja.

Recreación – Complejo deportivo.

GRUPO 3: Son aquellos establecimientos que por su impacto sobre el espacio público urbano, no son compatibles con el uso residencial, por lo cual su localización debe contar con la autorización de la Oficina de Planeación Municipal. La ubicación de éstos estará en zona de características específicas.

Plaza de mercado

Centro de acopio

Matadero

Terminal de transporte

Plantas de acueducto, alcantarillado, energía y disposición de desechos sólidos.

Cárcel municipal

Administrativo y de servicios – CAM, Notaría y Juzgado.

Comando de Policía.

ARTÍCULO 67. CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.

Establecimientos destinados para el intercambio, compra y venta de bienes y/o servicios, clasificados según el impacto que se genere sobre el espacio público y el uso residencial.

Impacto sobre el espacio público según:

Intensidad de flujo peatonal.

Impacto sobre uso residencial según:

Incomodidades de carácter social generado por el funcionamiento de ciertos usos

Incomodidades de carácter ambiental como son los ruidos y los olores.

De igual manera se clasifican según los siguientes grupos:

Grupo 1: Establecimientos comerciales de uso frecuente y periódico destinados a la comercialización al detal y/o a la prestación de servicios profesionales de uso diario, que por generar bajo impacto ambiental y urbano, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial. A este grupo pertenecen los siguientes

establecimientos:

Alimentos y bebidas de requerimiento diario y al detal:

Carnicería
Ventas de frutas y verduras
Estanquillos
Tiendas de esquina
Ventas de pollo
Panaderías

Farmacéuticos y de tocador:

Drogas
Productos farmacéuticos
Productos de aseo personal

Artículos de papelería, librerías y revistas.

Servicios y varios:

Salones de belleza, peluquerías y tintorerías
Cafetería y heladerías
Oficinas de servicios profesionales y técnicos
Misceláneas, cacharrerías y boutiques

Modisterías, sastrerías, artículos domésticos, marqueterías, fotocopias y remontadoras de calzado.

Grupo 2: Comercio de mayor cubrimiento y prestación de servicios especiales de uso ocasional, que por generar impactos urbanos moderados, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización podrá ser restringida.

Alimentos y bebidas

Comisariatos, centros de acopio, mercados y supermercados.

Ferretería y construcción

Financieros: Bancos y corporaciones

Alimenticios: Restaurantes, asaderos, tiendas mixtas y piqueteaderos.

Varios:

Viveros
Productos de jardinería
Cigarrerías
Misceláneas

Grupo 3: Establecimientos que no requieren la cercanía de viviendas, la prestación de estos servicios causan gran impacto, molestias y problemas, tanto en el espacio público como en el uso residencial, por lo tanto no es compatible con este último.

Requerimientos mínimos:

Solución de parqueaderos

Aislamientos acústicos y ventilaciones independientes

Locales amplios, independientes y debidamente acondicionados para evitar molestias a los demás servicios que se presten en el sector.

Si existe vivienda en pisos superiores, se debe contar con la autorización tanto de los habitantes de ésta como del propietario y de la Oficina de Planeación.

En lo posible no existirá más de uno de estos usos por manzana.

Dentro del grupo 3 encontramos los siguientes servicios y establecimientos:

Recreativos: fuentes de soda, griles, tabernas, discotecas, clubes sociales, cafés, billares, cantinas, bares, canchas de tejo, casas de lenocinio y similares.

Servicios: Talleres de reparación automotriz y casas de velación.

Combustibles: Estaciones de servicio o bombas de gasolina, petróleo, ACPM y otros.

Otros: Compraventa de café y plazas de mercado.

Las respectivas licencias de funcionamiento para establecimientos de que presten los servicios antes mencionados, será expedidas por la Oficina de Planeación de acuerdo a la clasificación anterior y sin perjuicio de los demás requerimientos existentes vigentes.

ARTÍCULO 68. CLASIFICACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS DE USO INDUSTRIAL. Los establecimientos industriales son aquellos destinados a trabajos mecánicos, explotación y transformación de materias primas.

Grupo 1: Establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar impactos ambientales de tipo A1, A2, y A3 en forma leve, se consideran compatibles y complementarios del uso residencial.

Grupo 2: Establecimientos destinados al uso artesanal y de transformación que por generar bajo impactos urbanos y ambientales de tipo A1, A2 y A3, en forma moderada, se consideran compatibles pero no complementarios del uso residencial y cuya localización y será restringida según lo determine la Oficina de Planeación.

Grupo 3: Establecimientos destinados a la transformación y producción que por generar impactos ambientales y/o urbanos de consideración, así como riesgos de alta peligrosidad, se consideran como incompatibles con cualquier otro uso y cuya localización será restringida a una zona específica.

Grupo 4: Industria extractiva. Son las actividades económicas orientadas a la extracción, explotación y beneficio de los materiales de la corteza terrestre bajo las siguientes formas:

- Explotación de materiales de arrastre y aluviones
- Explotación de depósitos de piedra, arena y cascajo destinados a la construcción
- Explotación de minerales metálicos y no metálicos.

PARAGRAFO. Dentro del perímetro urbano no se permitirán los establecimientos destinados a la industria extractiva.

ARTÍCULO 69. CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL. Para esta clasificación se tienen en cuenta dos factores básicos: la densidad y tipología predominante de la zona. Se distinguen cuatro modalidades, a saber:

La vivienda unifamiliar puntual, implantada en un lote independiente.(Consolidación).

La vivienda unifamiliar agrupada, conjunto de casas individuales organizadas en plan de vivienda o condominio, bajo el concepto de Vivienda Productiva.(Consolidación y Expansión).

Bifamiliar, edificio de no más de dos apartamentos implantado en un lote independiente.

Biifamiliar agrupado, conjunto de edificios de dos no más de dos apartamentos, no contiguos e implantados en un mismo lote.

PARÁGRAFO. Si bien la asignación de los diferentes usos del suelo para cada zona tiene un carácter impositivo, la flexibilidad de la clasificación de los establecimientos en cuanto a la interpretación de la calidad y grado de cada impacto permitirá a la Oficina de Planeación en los casos de litigio, hacer respetar y preservar el carácter, la función y la vocación de cada zona.

ARTÍCULO 70. ÁREAS DE CESIÓN. Se declaran áreas de cesión obligatoria y gratuita las siguientes:

Tipo 1: Los terrenos de reserva vial para futuros proyectos de construcción vial o ampliaciones viales.

Tipo 2: Las áreas libres que las urbanizaciones deben destinar a vías internas, zonas de recreación y equipamientos públicos.

Tipo 3: Los terrenos incluidos en las zonas protectoras de las corrientes superficiales.

ARTÍCULO 71. DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. Las áreas de cesión se definen de la siguiente manera:

Area tipo 1: En función de la localización y de las especificaciones de cada vía existente o futura incluida en el sistema vial.

Area tipo 2: En función del reglamento de cada zona del perímetro urbano que se citará en artículos posteriores se indica claramente, cuál porcentaje del área total del lote se puede edificar para los proyectos de urbanización o conjunto. El área libre resultante se distribuirá entre las vías internas y las zonas de recreación, duras y verdes, teniendo en cuenta los siguientes parámetros de diseño:

- Especificaciones mínimas de las vías.
- Distancias mínimas entre construcciones no contiguas.
- Planteamiento urbanístico escogido.

Se podrá exigir además un área de cesión complementaria destinada a un equipamiento público cuando el área total del proyecto de construcción sea superior a 10.000 m².

Área tipo 3: En función del plan de usos del suelo o del mapa de aptitud y restricciones al uso del suelo.

ARTÍCULO 72. CESION CON ESCRITURA. Cuando una persona natural o jurídica pretenda edificar un predio afectado por una u otra área de cesión o adelantar un proyecto de urbanización, parcelación o conjunto, ésta deberá ceder el terreno correspondiente por medio de escritura pública al Municipio para obtener el permiso y licencia de construcción.

ARTÍCULO 73. CESIONES PARA VÍAS. Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1.- Ejes estructurantes. Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectando el trazado de una o varias vías arterias del sistema vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 7% del área bruta del lote. Cuando la afectación

sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Municipio. El Municipio será el responsable de construir, pavimentar y arborizar dichas vías.

2.- Vías locales. Todo urbanizador debe ceder gratuitamente al municipio las vías locales, así como construir y arborizar según las especificaciones técnicas que fije la Oficina de Planeación Municipal sobre la materia.

ARTÍCULO 74. CESIONES PARA SERVICIOS RECREATIVOS Y EQUIPAMIENTO. Las áreas de cesión para servicios recreativos y equipamiento comunal público deben ubicarse contiguas a vías locales vehiculares o semipeatonales, garantizando su acceso y carácter de espacio público. Así mismo no podrán ubicarse en zonas de riesgo geológico ni en zonas de protección.

PARÁGRAFO 1: La adecuación y mantenimiento de las áreas correspondientes a recreación y equipamiento, así como las zonas verdes viales, estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sea legalizada su entrega al Municipio. Una vez legalizada su entrega, el mantenimiento de estas zonas estará a cargo del Municipio.

PARÁGRAFO 2: Las áreas verdes de aislamiento o protección ambiental tendrán como uso único el de zona verde arborizada y deberán tener una separación física que señale claramente el límite entre la propiedad pública y privada.

CAPÍTULO X

REGLAMENTO DE USO POR ZONA

ARTÍCULO 75. ZONA CENTRAL DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (ZCAM)

Usos Permitidos.

Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

Uso institucional: grupos 1,2. (Ver Art. 68).

Uso comercial y servicios: grupos 1 y 2. (Ver Art. 69)

Uso Industrial: grupo 1 (Ver Art. 70).

Uso residencial: unifamiliar y bifamiliar puntual (Ver Art.71).

2. Usos Prohibidos.

Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

Uso institucional: Grupo 3

Uso comercial: Grupo 3.

Uso fabril e industrial: Grupos 2, 3 y 4.

3. Acceso a la Red Vial.

Toda edificación deberá tener un acceso directo a la red vial

4. Características del Lote.

Frente mínimo: 6.00 m. de ancho.

Area mínima: 100 m².

PARÁGRAFO: Construcción o subdivisión de vivienda y construida. La Oficina de Planeación se abstendrá de autorizar y expedir licencias de construcción, remodelación y/o adecuación para vivienda ya construida, cuando alguna de las viviendas resultante de dicha subdivisión posea cualquiera de las siguientes

características:

Poseer un área menor de 60 M2.

No estar dotada de alguno de los servicios públicos básicos, con sus respectivos medidores independientes aprobados por las empresas prestadoras de estos servicios.

Presentar problemas de insalubridad bien sea por humedales, tuberías en mal estado, falta de aireación e iluminación de habitaciones, entre otras, que puede llegar a determinar la Oficina de Planeación Municipal.

Cuando presente riesgos por alto deterioro de la vivienda o de alguno de sus elementos estructurales, o bien del terreno por estar localizado en zona de riesgo.

5. Implantación de la Construcción en Relación con la Vía.

Paramentos y retiros: se conservará el paramento existente siguiendo la continuidad de las edificaciones adyacentes existentes. Se podrá exigir un retiro en el primer piso para los edificios, según las recomendaciones que emitirá la Oficina de Planeación Municipal. En este caso, el segundo piso deberá seguir el paramento de las edificaciones existentes.

Voladizos: Autorizados bajo las siguientes condiciones.

Altura libre mínima: 3,00 m.

Ancho máximo: 0.60 m.

Longitud máxima: 100% de la fachada.

PARÁGRAFO: La Secretaría de Planeación se reservará el derecho de prohibir el voladizo en ciertas cuadras cuyo perfil urbano tradicional esté todavía preservado, si lo juzga conveniente por la protección del patrimonio arquitectónico.

Balcones:

Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

Si no se construye el voladizo autorizado, se podrá construir un balcón bajo las mismas condiciones que el voladizo.

El balcón no debe sobrepasar el ancho del andén.

PARAGRAFO: Las alturas mínimas libres deberán ser tomadas en cuenta desde el nivel de andén su parte más desfavorable.

Andenes:

La sección de andenes para esta zona debe estar entre 1.50 y 2.00 m.

La sección de antejardines o de arborización debe estar incorporada a la sección total del andén.

El andén deberá construirse con igual pendiente y paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles, escaleras de acceso o rampas vehiculares.

Las cunetas para manejo de aguas lluvias deben estar incorporadas a la sección de la vía, mas no a la del andén.

6. Implantación de la Construcción en Relación con los Predios Adyacentes.

Aislamientos laterales: No se exigirán, siempre y cuando la edificación no posea vanos laterales para puertas y/o ventanas.

Aislamientos frontales: Estarán establecidos según los hilos y niveles.

Aislamientos posteriores: Se exigirán aislamientos posteriores con las siguientes dimensiones:

Altura (m.)	Distancia mínima (m.)
De 0 a 3.00	3.00
De 3.00 a 6.00	4.00
De 6.00 a 9.00	5.00

7. Implantación de las Construcciones entre sí en un mismo lote. Los planes de vivienda y los conjuntos de edificios multifamiliares representan una modalidad de uso residencial no autorizada en la zona.

8. Índice de Ocupación del Suelo.

Edificaciones puntuales: El índice de ocupación es libre, siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas posteriormente en los artículos sobre diseño y construcción del presente acuerdo.

Edificios no contiguos: 60 %.

Las áreas no construidas por concepto de aislamiento posterior y / o destinadas a parqueo o maniobra se contabilizarán como área libre.

Altura de la Construcción. Se debe respetar la altura promedio de la mayoría de las construcciones de la manzana y/o de las edificaciones adyacentes, teniendo en cuenta que la altura máxima será de 2 pisos ó 6,00 m. sobre el nivel del andén; según la topografía y estabilidad del terreno se podrá edificar o desarrollar por su parte posterior hacia abajo o hacia arriba determinado esto por la implantación de la construcción en el terreno. En los lotes con una pendiente uniforme serán de tres pisos máximo.

10. Aspecto Exterior. El tratamiento del aspecto exterior de las edificaciones no tiene exigencias particulares, sin embargo se debe procurar en lo posible respetar los elementos de la arquitectura tradicional como los aleros y balcones de madera, la utilización de la teja de barro y lograr una integración volumétrica con las edificaciones colindantes. Se tendrán en cuenta las normas mínimas de voladizos y balcones.

11. Tratamientos de las Zonas Libres y Areas Verdes. Los establecimientos que prestan un servicio de cafetería o restaurante podrán ocupar el andén con mesas exteriores, cuyo número establecerá la Oficina de Planeación Municipal en función del ancho del andén y de la longitud del frente de la edificación. No obstante, aún considerando el espacio ocupado por los asientos separados de la mesa siempre se deberá dejar como mínimo 1.5 metros de ancho de andén libre entre el paramento de la edificación y las mesas. No se podrá ocupar el espacio de fachada de las viviendas vecinas ni obstruir las entradas de los garajes o portones que no corresponden al establecimiento. Planeación Municipal exigirá al establecimiento la demarcación de la línea con pintura de 1,5 m. libre de andén que siempre deberá dejar para la libre circulación de los peatones.

12. Estacionamiento y Parqueaderos.

Uso comercial grupo 1: En las nuevas edificaciones o las que se remodelen deberán disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros x 4.70 metros destinados a parqueadero de uso privado por cada 80 metros de área útil de venta u oficina.

Uso comercial grupo 2 y uso industrial grupos 1 y 2: Además de los

parqueaderos exigidos por las áreas de venta y oficina, los establecimientos que generan una actividad de cargue y descargue y cuya área construida sea mayor de 300 mts², deben reservar una zona mínima de maniobra y parqueo al interior del lote equivalente al 10 % del área construida.

Uso residencial: Toda edificación deberá disponer de un espacio mínimo de 2.30 metros por 4.7 metros destinados a parqueadero por cada unidad de vivienda. En esta zona está autorizado el uso residencial en sus categorías de unifamiliar y bifamiliar puntual, por lo tanto no se puede obligar a que cada una de estas unidades posea un parqueadero.

Uso Institucional: Todo centro educativo con características de colegio que tenga su acceso sobre una vía estructurante, deberá poseer como mínimo una zona de bahía, en caso de que el centro docente llegara a contar con servicio de transporte, se deberá diseñar una zona especialmente para recogida y descarga de escolares.

ARTÍCULO 76. ZONA RESIDENCIAL (ZR):

1. Usos Permitidos. Los tipos de ocupación y uso del suelo autorizados son:

Uso institucional: Grupos 1 y 2 (Ver artículo 68)

Uso comercial y servicios: Grupos 1 y 2. (Ver artículo 69).

Uso industrial: Grupo 1; Grupo 2 con restricciones a lo largo de las vías arterias y secundarias del sistema vial (Ver artículo 70)

Uso residencial: en todas sus modalidades.

2. Usos Prohibidos. Los tipos de ocupación y uso del suelo prohibidos son:

Uso institucional Grupo 3

Uso comercial y de servicios Grupo 3

Uso fabril e industrial: Grupos 3 y 4.

3. Acceso a la Red Vial.

Uso residencial: Toda edificación deberá tener un acceso directo a por lo menos una vía peatonal de calzada no menor de 3.00 m de ancho; la distancia entre el acceso a la vivienda y una vía vehicular no deberá ser mayor de 30 m.

Toda urbanización o parcelación deberá tener por lo menos un acceso a una vía vehicular.

Todo establecimiento comercial del grupo 2 e industrial de los grupos 2 y 3 deberán tener un acceso directo a una vía vehicular.

4. Características del Lote. Los lotes destinados a construcciones nuevas en las áreas urbanas de consolidación deben tener las siguientes dimensiones

Frente mínimo: 5.00 m.

Área mínima: 60.00 m².

Si el lote presenta una pendiente positiva en relación con la vía tal que se dificulte su nivelación con la misma, se autorizará la construcción a una altura máxima de 0.60 m. por encima del nivel del andén; en este caso se exigirá un antejardín de un ancho mínimo de 2 m.

5. Implantación de la Construcción en Relación con la Vía.

Vías locales.

Paramento y retiros: La definición del paramento se hará en función del tipo y de las especificaciones de cada vía, según el sistema vial que hace parte del presente acuerdo. Cuando la vía no este incluida en dicho sistema, la definición del paramento

estará a cargo de la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. El área comprendida entre el lindero frontal existente del lote y el nuevo lindero será considerada como área de cesión gratuita y obligatoria, cuando haya necesidad de realizar retiros.

Voladizos:

Sobre andén: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Altura libre mínima: 2.70 m.
Ancho máximo: 0.60 m.
Longitud máxima: 100 % de la longitud del frente.

Sobre antejardín: autorizados bajo las siguientes condiciones:

Altura libre mínima: 2.40 m.
Ancho máxima: 0.60 m.
Longitud máxima: libre.

Balcones:

Si se construye el voladizo autorizado, el balcón deberá integrarse en él.

Si no se construye el voladizo autorizado, la longitud del balcón deberá regirse con las pautas establecidas para voladizos sobre andén.

Ejes estructurantes.

Paramentos y retiros. Se regirá por los perfiles viales establecidos en el artículo 49 de este acuerdo.

Voladizos: En las edificaciones que cumplen con el retiro exigido se autorizarán voladizos bajo las siguientes condiciones:

Altura mínima: 2.60 m.
Ancho máximo: 0.60 m.
Longitud: máxima libre.

Balcones: El balcón deberá integrarse en el voladizo autorizado.

Cerramientos: El antejardín no podrá cerrarse y se considera siempre como espacio público, teniendo en cuenta que se debe reservar el área del andén adyacente a la fachada.

Andenes. El andén deberá construirse paralelo a la calzada y ser libre de obstáculos como desniveles o escaleras de acceso. Cuando la pendiente de la vía no lo permite, se aceptarán cambios de nivel no mayor de 0.15 m.

6. Implantación de la Construcción en Relación con los Predios Adyacentes.

Aislamientos posteriores: Se exigirá aislamientos posteriores solamente a partir del segundo piso con una distancia mínima de 3.00 m. para edificaciones no mayores de 6.00 m. de altura; para edificaciones entre 6.00 y 9.00 metros de altura el retiro posterior será mínimo de 4.00 m.

Aislamientos laterales: No se exigirán.

7. Implantación de las Construcciones entre sí en un mismo lote. Las construcciones no contiguas deben ser edificadas de tal manera que la distancia mínima entre cualquier punto de ellas cumpla con las siguientes condiciones:

Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventana.

Distancia mínima entre paramentos opuestos con ventanas y muro ciego.

Altura (m.)	A. (m)	B. (m.)
Hasta 6.00	6.00	4.50

De 6.00 a 9.00	7.00	5.50
----------------	------	------

8. Índice de Ocupación del Suelo.

Edificaciones puntuales: Libre siempre y cuando las edificaciones cumplan con las normas de retiros y aislamientos y con las normas sobre patios contempladas en los artículos posteriores de diseño y construcción del presente acuerdo.

Urbanizaciones o conjuntos: 60%. Las áreas de cesión por concepto de vías y recreación deben sumar por lo menos el 40 % del área total del lote.

Si el área del lote es mayor de 5.000 M2, se deberá además ceder un área para equipamiento comunitario equivalente al 10 % del área predial.

9. Altura de la Construcción. La altura máxima será de 3 pisos corrientes o 9.00 m. a lo largo de las vías urbanas.

10. Aspecto Exterior. No se exigirá ningún tratamiento especial en cuanto al aspecto exterior de las edificaciones; se deberán respetar los elementos de la arquitectura tradicional como aleros, balcones y la utilización de la teja de barro y la integración volumétrica con las edificaciones colindantes.

11. Estacionamientos y Parquaderos. Los proyectos que se desarrollan bajo las modalidades de urbanización, parcelación o conjunto, deberán adecuar dentro de las áreas libres resultantes del numeral 8 antes citado, un espacio de 2.30 m. X 4.70 m destinado a parqueo, por cada 5 unidades de vivienda.

Los establecimientos comerciales e industriales deberán reservar un área mínima de parqueo y descargue al interior del lote equivalente al 15 % del área construida.

12. Tratamientos de las Zonas Libres y Áreas Verdes.

Antejardines: Por lo menos el 60 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

Áreas libres de recreación: Por lo menos el 40 % del área deberá estar adecuado en zona verde.

ARTÍCULO 77. ZONA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL (ZDUI4)

Condiciones de Ocupación del Suelo. La zona de desarrollo Institucional corresponde en su mayoría a terrenos con problemas geológicos potenciales o detectados. Por este motivo cualquier construcción y/o movimiento de tierra se deberá proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas del estudio de geología ambiental, las recomendaciones de la autoridad ambiental y con la asesoría profesional competente.

Usos Permitidos.

Uso institucional: Grupos 1 , 2 Y 3 restringido.

Uso comercial y de servicios: Grupo 1.

Uso residencial: edificaciones de uso residencial que sean destinadas a las personas cuya presencia permanente es necesaria para asegurar la vigilancia de los establecimientos o instalaciones existentes o autorizados.

Usos Prohibidos. Todos los demás

Acceso a la Red Vial. La red vial de la zona se encuentra definida pero en fase de consolidación, será la Oficina de Planeación Municipal la encargada de realizar el seguimiento para las construcciones vehiculares debidas en función de la importancia del equipamiento a servir.

Unidad de Actuación Urbanística. Todos los inmuebles incluidos en esta zona conformarán una unidad de actuación urbanística, la cual será urbanizada y

construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios. La administración municipal elaborará en un lapso no mayor de seis meses el respectivo plan parcial para esta zona, el cual incluirá por lo menos los siguientes aspectos: delimitación y características del área, definición precisa de objetivos y directrices urbanísticas específicas de la actuación urbana, normas urbanísticas específicas (usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas), definición del trazado y características del espacio público y consolidación de la red vial, redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, localización de equipamientos colectivos de interés público o social, instrumentos de manejo del suelo (captación de plusvalía, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión) evaluación financiera de obras de urbanización, programa de ejecución y financiamiento.

ARTÍCULO 78. ZONA DE CONSERVACIÓN Y PROTECCION (ZUCP3)

Condiciones de Ocupación del Suelo.

Las zonas de conservación y protección corresponden a terrenos no ocupados con problemas geológicos potenciales y/o detectados, los cuales requieren intervención por medio de tratamientos de obras de ingeniería y/o agroforestales.

Se prohíbe en esta zona cualquier tipo de construcción, salvo las obras civiles que se proyecten para la estabilización, mitigación, detención y demás obras que actúen sobre fenómenos geológicos detectados.

Los movimientos de tierra se deberán proyectar y diseñar bajo las recomendaciones técnicas de la autoridad ambiental y con asesoría técnica competente.

Usos Permitidos. Se autorizará únicamente como aprovechamiento público el uso recreacional pasivo (parques, senderos y jardines) y activo (equipamientos deportivos como canchas y pistas, sin edificaciones de gran magnitud), siempre y cuando las obras de adecuación urbanística y paisajística no comprometan los resultados de las acciones de protección y estabilización.

Acceso a la Red Vial. Para esta zona se permitirá, previa autorización de la Oficina de planeación Municipal y realización de los estudios técnicos necesarios, el diseño y ejecución de las obras viales vehiculares y/o peatonales necesarias para el acceso a los usos permitidos.

ARTICULO 79. ZONA DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJISTICA (ZCAP 2) . Condiciones de Ocupación del Suelo.

Esta zona corresponde a terrenos urbanizados o no urbanizados donde se presentan antiguos movimientos de masa, activos e inactivos. Se define como zona de conservación y vigilancia para control de procesos erosivos superficiales y vertimientos de aguas residuales y superficiales.

Usos Permitidos y Prohibidos. Se autoriza para aprovechamientos de tipo recreacional (pasivo y activo), paisajístico (miradores, senderos) e implantación de sistemas de protección agroforestal.

ARTICULO 80. ZONA DE CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCU). Condiciones de Ocupación del Suelo. La zona de consolidación y según sea el caso de renovación urbana. Corresponde en su mayoría a sectores que debido a la falta de planificación urbana, presenta desorden en el desarrollo de las manzanas, bien sea porque han quedado lotes sin desarrollarse o porque se han desarrollado manzanas que presentan algún tipo de riesgo o deficiencia en las posibilidades de prestación de los servicios públicos básicos.

Usos Permitidos.

Uso institucional: Grupos 1 y 2 con restricción.

Uso comercial y de servicios: Grupo 1.

Uso residencial: Grupos A, B y C con restricción.

Usos Prohibidos. Todos los demás

PARÁGRAFO. Estas restricciones estarán establecidas por la Oficina de Planeación Municipal.

ARTICULO 81. ZONA DE DESARROLLO URBANO PRIORITARIO (ZDUP 1)

Condiciones de Ocupación del Suelo. La zona de desarrollo urbano prioritario corresponde en su mayoría a terrenos que no presentan restricciones importantes por fenómenos naturales para desarrollos urbanos. Corresponden a zonas relativamente planas que no se encuentran sobre cauces de agua, alejadas de bordes de laderas empinadas y en donde el subsuelo es de origen natural. Es una zona con alto potencial urbanístico cuya adecuación deberá incluir el sistema vial, movimientos de tierra técnicamente ejecutados y estudios geotécnicos (IGAC).

Usos Permitidos.

Uso institucional: Grupos 2.

Uso comercial y de servicios: Grupo 1.

Uso residencial: todas las modalidades. El 60% del área neta será destinado para vivienda de interés social, bajo el concepto de vivienda productiva y se considera como zona de expansión.

Uso industrial: Grupo 1

Usos Prohibidos. Todos los demás

Unidad de Actuación Urbanística. Todos los inmuebles incluidos en esta zona conformarán una unidad de actuación urbanística, la cual será urbanizada y construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios. La administración municipal elaborará en un lapso no mayor de seis meses el respectivo plan parcial para esta zona, el cual incluirá por lo menos los siguientes aspectos: delimitación y características del área, definición precisa de objetivos y directrices urbanísticas específicas de la actuación urbana, normas urbanísticas específicas (usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas), definición del trazado y características del espacio público y red vial secundaria, redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, localización de equipamientos colectivos de interés público o social, instrumentos de manejo del suelo (captación de plusvalía, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión) evaluación

financiera de obras de urbanización, programa de ejecución y financiamiento.

ARTÍCULO 82. ESTUDIOS DE SUELO Y MOVIMIENTOS DE TIERRA. Estos requisitos estarán supeditados a las recomendaciones del estudio de Geología Ambiental de la cabecera municipal y en particular en la zonificación del mapa de aptitud y restricciones al uso urbano (**Ingeominas**).

Tipo I y II: Para los proyectos localizados en zonas de categoría IA y IIA, no se exigirá estudio de suelo. Para los proyectos localizados en zonas de categoría IB, IC y IIB, se exige el concepto técnico y visto bueno de la CVC.

Tipo III: El estudio de suelo y el calculo del movimiento de tierras que exigen siempre como parte integrante de los planos estructurales; además se exigirá la **viabilidad o autorización de la Autoridad Ambiental competente**; el concepto técnico y visto bueno de la CVC para los proyectos localizados en las zonas de categoría IIC y IIB.

ARTICULO 83. CONDICIONES DE LOS TERRENOS. No pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en zonas de riesgo o de protección ambiental urbana. (Ver Mapa No.21 – Uso Potencial de Suelos).

ARTICULO 84. INTERVENCIÓN DE CAUCES. Para ocupar o afectar cauces naturales permanentes durante el proceso de urbanización, además de la licencia urbanística otorgada por el municipio, se requiere contar con el permiso de la CVC. Únicamente se admite este tipo de solicitudes en los siguientes casos: ejecución de proyectos contemplados en el plan vial nacional, departamental o municipal; construcción de obras para la defensa de taludes marginales y para la estabilización de laderas o el control de inundaciones.

ARTICULO 85. RETIRO DE LOS CAUCES PERMANENTES. El retiro de los cauces se realizará en la siguiente forma, según sea el caso:

Cauce en forma de "V": la zona de retiro será de 30.00 m., medidos a partir de **la marea máxima de inundación en proyección horizontal**. Los usos permitidos en esta franja serán: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva, bosque protector.

Cauce con llanura aluvial: la zona de retiro llega hasta la línea de niveles máximos de inundación, para períodos de retorno de **15** años. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa, vías perimetrales y bosque protector productor.

Cauce en forma de "U": la zona de retiro será igual a la altura de la ladera, medida a partir del lecho del cauce, 30.00 m. Los usos permitidos en esta franja son: instalación de redes de servicios públicos domiciliarios, recreación pasiva y activa.

ARTICULO 86. ZONAS INESTABLES. Las zonas inestables debido a fenómenos de remoción en masa o procesos de erosión severa tendrán una franja de restricción ambiental que abarcará toda la superficie afectada más una franja perimetral a la misma, con un ancho equivalente a la cuarta parte de su longitud mayor. Esta medida podrá ser aumentada o disminuida cuando los estudios respectivos así lo determinen. Los usos compatibles en esta franja serán: obras de estabilización y bosque protector.

ARTICULO 87. LLENOS. La ejecución de llenos se sujetará a los siguientes criterios:

No se realizarán llenos en las zonas de retiro de los cauces permanentes

Se admitirán llenos a media ladera en pendientes que no superen el 40%, siempre y cuando sean confinados para garantizar la estabilidad bajo condiciones de saturación y durante eventos sísmicos, **previa viabilidad ambiental.**

ARTICULO 88. USO DE ÁREAS DE LLENO. El uso posterior de las áreas de lleno se condicionará de la siguiente forma:

En los llenos sobre cauces se conservará libre de edificaciones una faja equivalente al doble de la máxima profundidad del lleno. En el área restante, la construcción de edificaciones se sujetará a la capacidad portante del lleno, según los resultados del estudio de suelos y al cumplimiento de las normas técnicas contenidas en la Ley 400 de 1997.

Los llenos realizados con suelo orgánico o con materiales no seleccionados, sólo podrán destinarse a zonas verdes.