

PROYECTO DE ACUERDO

No ----- DEL 2.001

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SE APRUEBA EN TODA SU EXTENSION EL DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE Y LOS PLANOS GENERALES.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MACHETA

En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 311 Y 313 de la CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA, el artículo 32 de la ley 136 DE 1.994, la ley 388 de 1.997, la ley 152 de 1.994, la ley 99 de 1.993 y el decreto ley 1333 de 1.996. y,

CONSIDERANDO

1. Qué el artículo primero del capítulo 1 del decreto 879 de mayo 13 de 1,998 sobre obligatoriedad de los Planes de Ordenamiento Territorial. Corresponde a todas las Administraciones Municipales y Distritales formular y adoptar su Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos del artículo 23 de la ley 388 de 1.997.
2. Qué el artículo 16 del Decreto No 879 del 13 de mayo de 1.998 establece que los municipios con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes deberán adoptar Esquemas de Ordenamiento Territorial en los términos del artículo 23 de la ley 388 de 1.997 y demás normas concordantes.
3. Que el municipio de Machetá se ajusto a las determinantes ambientales establecidas en el Acuerdo 16 de 1.998 expedido por la CAR para la elaboración , adopción y aplicación del Esquema de Ordenamiento Territorial
4. Qué el ordenamiento territorial municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible (artículo 6 ley 388 de 1.997) y por lo tanto el Esquema de Ordenamiento Territorial, es complementario al Plan de Desarrollo Municipal como se indica en el artículo 41 de la ley 152 de 1.994 que es el instrumento básico para el desarrollar procesos de ordenamiento del territorio municipal.
5. Qué es necesario para el municipio contar con un reglamento de uso del suelo de su territorio.
6. Qué es necesario armonizar las orientaciones y acciones derivadas de la planificación municipal, regional y sectorial.
7. Qué es necesario fijar de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades.

ACUERDA

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 1. Adóptese el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Machetá consignado en el presente acuerdo, el cual aprueba en toda su extensión el documento técnico de soporte y los planes generales.

ARTICULO 2. Definición: El ordenamiento territorial es la política del estado e instrumento de planificación que permite ordenar el proceso de ocupación y transformación del territorio.

ARTICULO 3. Concepto: El esquema de ordenamiento territorial es el instrumento de gestión administrativo por medio del cual se racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación, regulación y reglamentación del uso del suelo urbano y rural, la localización adecuada de los asentamientos humanos, infraestructura física, la localización adecuada de los asentamiento humanos, infraestructura física y el equipamiento colectivo.

TITULO II

COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CAPITULO I

COMPONENTE GENERAL, ESTRATEGIAS Y POLITICAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 4. El Esquema de Ordenamiento Territorial perseguirá los siguientes objetivos.

El ordenamiento rural y urbano en función del territorio regional con el fin de armonizar y equilibrar los desarrollos en un ámbito mayor. Se pretende, por lo tanto, evitar el desorden regional existente tanto en su forma como en su crecimiento. Ello implica una coordinación con otras entidades administrativas que tienen la responsabilidad del manejo regional y la realización de acuerdos con los municipios vecinos.

La sostenibilidad del desarrollo ambiental y económico como base que debe procurarse pero que debe también estimular, el desarrollo presente y la potencialidad del desarrollo futuro.

El incremento de las oportunidades económicas como forma de tener un mayor y más equilibrado crecimiento y la satisfacción de las principales necesidades de los habitantes.

El logro de una equidad territorial para garantizar la oferta de bienes y servicios generales a todos los ciudadanos.

El aprovechamiento racional del suelo con el fin de evitar el uso contrario al interés público, desarrollando su capacidad, en todo su potencial social y económico.

El reconocimiento de la estructura urbana histórica puesto que ella determina gran parte de las

limitaciones del crecimiento, pero también estimula y favorece formas positivas para caracterizar el municipio y orienta su desarrollo futuro.

La expedición de una normativa aplicable que sirva de base de entendimiento entre los habitantes y que facilite la comprensión de la actuación posible.

Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida próspera en lo económico, social y cultural.

Asegurar el mantenimiento de la riqueza escénica, biológica y cultural, y garantizar el mantenimiento de la oferta hídrica actual y futura de las áreas rurales y urbanas.

Conservar los modos de vida rurales y fortalecer las áreas urbanas, manteniendo su participación y su especialización funcional en el balance territorial, promoviendo la apropiación colectiva y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales y de los servicios ambientales, como base principal del desarrollo.

Equilibrar espacial y funcionalmente los procesos de conservación y aprovechamiento del territorio y de sus recursos naturales, controlando y orientando la ocupación de las áreas rurales, de manera espacial y cualitativamente acorde con las potencialidades y restricciones del territorio y la armonía y funcionalidad del conjunto.

Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones físicas y ambientales.

Mejorar la calidad de vida de las comunidades rurales, propiciar el desarrollo sostenible de las actividades y usos propios del medio rural estructurando el sistema de asentamientos rurales como base socioeconómica del territorio.

Garantizar un sistema vial entre el área urbana y rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

Definir un perímetro urbano que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los susceptibles de ser urbanizados según el crecimiento de población previsto, construyendo un espacio urbano bajo condiciones dignas de habitabilidad humana, comprendidas dentro del perímetro sanitario.

Generar espacios de encuentros de agrupaciones sectoriales más importantes del municipio, a través de foros, actividades de grupo y capacitación.

ARTICULO 5. El Ordenamiento del Territorio se fundamenta en los siguientes principios.

La función social y ecológica de la propiedad.

La prevención del interés general sobre el particular.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios.

Articulador. El proceso de ordenamiento territorial establece armonía, coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles del territorio.

Distribución de competencias. Bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad y concurrencia (ley 152/94), el ordenamiento territorial incorpora los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las entidades territoriales o administrativas.

Equilibrio Territorial. La ejecución de políticas de ordenamiento territorial, busca reducir los desequilibrios territoriales a mejorar las condiciones de vida de su población, a través de la adecuada distribución de actividades y servicios básicos, la mejor organización funcional del territorio y las posibilidades de uso.

Sostenibilidad Ambiental. Garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización y calidad adecuados.

ARTICULO 6. La vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial se determina así.

El contenido estructural del Esquema de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá el correspondiente a tres períodos constitucionales de la administración municipal más el tiempo que falta de la actual administración, teniendo cuidado en todo caso de que el momento se su revisión coincida con el inicio de un nuevo periodo para estas administraciones.

Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos períodos constitucionales de la administración municipal, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la Administración.

Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán durante un período constitucional de la administración, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes en usos e intensidad de los usos del suelo; L necesidad de conveniencias de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructura, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana, la ejecución de macroyectos de infraestructura del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas .

No obstante lo anterior, sí al finalizar el plazo de vigencia establecido no se adopta un nuevo Esquema De Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

ARTICULO 7. **VISIÓN MUNICIPAL** El municipio de Machetá dentro de su querer ser, debe propender por seguir siendo un municipio con vocación agropecuaria, puesto que en él se conjugan sus fortalezas; su tradición, las ambiciones de su gente que le permitan realizar una vida próspera dentro de su suelo natal, los recursos naturales que deben ser aprovechables por medio de una explotación sostenible para que con ellos podamos jugar un papel importante en la economía del país y junto a esto están los estamentos oficiales compartiendo los objetivos con todos nosotros y que nos lleve a una cultura empresarial en la que nuestra gente pueda planear, proyectar, dirigir y ser el gestor de su propia empresa.

ARTICULO 8. **MISIÓN MUNICIPAL** *Nuestro principal soporte económico es el desarrollo agropecuario competitivo, que logre articular las funciones en equilibrio social.*

Este debe ser el punto de mira de las futuras administraciones por lo cual se hace necesario desarrollar acciones orientadas a buscar alternativas que garanticen la estabilidad de producciones rentables y la única forma de lograrlo es buscando entre todos mecanismos

que apoyen al trabajador agropecuario. Tareas del Estado son asegurar el bienestar social mediante programas de seguridad, educación, salud, saneamiento básico, servicios públicos, recreación, cultura y medio ambiente. Labor ciudadana es la de integrarse con todo su ánimo a los planes de evolución que se puedan plantear en comunidad.

ARTICULO 9. Son estrategias del Esquema de Ordenamiento Territorial:

Para alcanzar los objetivos propuestos, las estrategias para el Ordenamiento Territorial son:

Promover el intercambio socioeconómico y ambiental entre las áreas rurales y urbanas, recíprocamente enriquecedor y acorde con las características y necesidades de cada área. Ejercicio que debe construirse a nivel regional.

Proteger integralmente los elementos claves de la riqueza escénica, biológica y cultural de las áreas rurales, las áreas de páramo, las de agricultura tradicional, las zonas de recarga de acuíferos, las áreas de amortiguación, los nacimientos y rondas de los cursos de agua, y promover su adecuada incorporación al proceso de ocupación y transformación del territorio.

Asignar usos y dotaciones de un modo cualitativa y cuantitativamente propicio a la conservación y mejoramiento de los modos de vida rurales.

Distribuir espacialmente los usos y funciones, de modo que se mantenga la integridad y funcionalidad de los procesos ecológicos y socioeconómicos y se propicie su armónica interacción.

Dotar las áreas rurales con las infraestructuras, equipamientos y tecnologías apropiadas, según las necesidades identificadas y distribuidas conforme a la especialización funcional de los distintos asentamientos.

Reconocer y Posicionar el área rural dentro del contexto regional, fortaleciendo su papel dentro de dicho ámbito, en correspondencia con su estructura ecológica y socioeconómica, y planteando escenarios futuros viables.

ARTICULO10. Son políticas del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Propiciar la participación comunitaria en la generación, ejecución y seguimiento de los proyectos, a través del fortalecimiento de las asociaciones por medio de la capacitación de los diferentes sectores fortaleciendo los líderes.

Consolidar a Mchetá como eje subregional de intercambio de servicios educativos, abastecimiento de agua potable, comercio, y medio ambiente.

Aprovechar la situación geográfica y mejorar las políticas de turismo pasivo y contemplativo, el mercado de productos agrícolas y la generación de mercados artesanales.

Impulso del capital humano como base del desarrollo a través de programas de formación educativa para el trabajo, de acuerdo con la visión del municipio.

Fortalecimiento de los espacios públicos articulados entre lo rural y lo urbano.

Maximizar los recursos priorizándolos para buscar el mayor beneficio colectivo.

Se buscará mejorar la infraestructura de servicios públicos del municipio para reducir los niveles de contaminación ambiental.

Se dará prioridad a la integración de la población rural con la urbana a través del mejoramiento vial, el transporte y la reactivación agropecuaria en las zonas adecuadas para ello.

Se propenderá por el control de las normas establecidas por el ordenamiento urbano que dicta el EOT, mediante el apoyo a los programas de consolidación de asentamientos urbanos.

ARTICULO11. Son políticas sobre el medio ambiente y los recursos naturales

1. Concertar y coordinar las bases programáticas de la gestión ambiental de la región, con la instancia ambiental y territoriales competentes, entre los municipios de Chocontá con la cuchilla “El Choque” con el ecosistema “El Frailejónal” en Machetá; en Sesquilé con la Cuchilla “El Pedregal”; en Guatavita Con la Cuchilla “Pan de Azúcar”; en Manta con la cuchilla “La Laguna” y en Tibirita con la quebrada de la Tócola.

2. Restaurar, proteger, conservar y mejorar el potencial ecológico, paisajístico y recreacional ofrecido por importantes ecosistemas estratégicos mencionados, en cumplimiento de su función ecológica y atendiendo a objetivos de apropiación sostenible.

3. Orientar los procesos de uso, ocupación y transformación del territorio municipal en los cuales se enlazan los municipios vecinos para su conservación desde el punto de vista de conservación, teniendo en cuenta las limitantes y potencialidades ambientales, en dirección a un aprovechamiento sostenible del territorio.

4. Desarrollar proyectos educativos pilotos que permitan consolidar y normalizar procesos de ordenación de actividades en el territorio que conforma los ecosistemas estratégicos, que contribuyan a hacer más eficiente la aplicación de instrumentos de capacitación ambiental, que aumenten la ecoeficiencia rural.

5. Orientar espacial y cualitativamente el desarrollo de las actividades económicas de dichas zonas, bajo criterios ambientales, de modo que contribuyan a elevar la calidad de vida de los agricultores.

6. Orientar los elementos y procesos incidentes en la calidad sensorial del ambiente urbano.

7. Integrar la gestión ambiental del territorio municipal en la región, articulando los procesos de planificación, manejo y seguimiento, propendiendo por la eficiencia del conjunto y la continuidad municipal de los procesos ecológicos.

8. Aumentar la capacidad de gestión ambiental de las comunidades de forma tal que se posibilite el desarrollo de un proceso de ordenamiento ambiental que precise requerimientos y estrategias de aplicación local con los ciudadanos.

9. Optimizar los procesos de uso de bienes y servicios ambientales incidiendo en el dimensionamiento y operación de los sistemas de saneamiento básico llevándolos a una condición de economía y eficiencia ambiental.

10. Aumentar la promoción de la oferta ecoturística con el ánimo de incentivar la calidad sensorial del poblador del Distrito Capital y municipios vecinos que permita revertir en procesos y factores que obren en el desarrollo económico.

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 12. El territorio municipal está comprendido por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las ordenanzas y decretos departamentales que así lo determinen y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales.

Al nororiente del departamento de Cundinamarca se ubica nuestro municipio de Machetá, pertenece a la provincia de los Almeidas, la cual está conformada por los municipios de Chocontá, Machetá, Manta, Sesquilé, Suesca, Tibirita y Villapinzón.

La cabecera municipal de Machetá se localiza en las siguientes coordenadas geográficas, respecto al Meridiano de Greenwich: 73° 37' Longitud Oeste y de la línea del Ecuador 5° 05' Latitud Norte.

Limita por el norte con el municipio de Chocontá según acta del 29 de octubre de 1.973, por el sur con el municipio de Gachetá según acta del 18 de julio de 1.974, por el oriente con el Municipio de Tibirita por acta del 22 de Agosto de 1.974 y con el Municipio de Manta por acta del 14 de Noviembre de 1.975, por el occidente

ORGANIZACIÓN Y DIVISION DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

ARTICULO 13. El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, mantiene la siguiente división territorial comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano) y el sector rural del municipio comprendido por la siguientes veredas. Quebradahonda, Resguardo Alto, Resguardo Bajo, Guina, Belén, Gazuca, San José, Mulata Bajo, Mulata Alto, San Luis, Solana, Solana Chiquito, Solana Alto, San Isidro Alto, San IsidroBajo, Llanolargo, Santa Librada, San Martín, Lotavita, Casadillas Bajo, Casadillas Bajo, Casadillas Alto.

CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO.

ARTICULO 14. De conformidad con lo establecido en los artículos 30 y 35 DE LA LEY 388 DE 1.997, en el municipio de Machetá el suelo se clasifica como: suelo urbano y suelo rural y se delimitan como aparece en los mapas político administrativo y ordenamiento urbano.

ARTICULO 15. SUELO URBANO: Se entiende por suelo urbano todo aquel que este comprendido dentro del área que a continuación se determina, cuenta con infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios.

El actual perímetro urbano del municipio de Machetá, por las siguientes coordenadas:

Punto 1: N = 1.053.320
 E = 1.052.351

Ubicado sobre la vía que de este municipio conduce a Bogotá, vértice Sur-occidental del predio rural N° 00-01-002-0013-000 de este punto y dirección general nor-occidente en distancia de 2.85 m. Con el lindero Norte de los predios rurales N° 00-01-002-0012-000, 00-01-002-0691-000 y 00-01-002-0007-000 hasta el punto N°2 ubicado en el camino que conduce a la vereda de Casadillas.

Punto 2: N = 1.053.345
 E = 1.052.095

De este punto y en dirección general nor-oeste en distancia de 585 m. Aproximadamente. Hasta el punto N° 3 colindando de este trayecto con los predios rurales N° 00-01-002-0007-000,

00-01-002-0005-000 y 00-01-002-0004-000 ubicado sobre la carretera que conduce a la vereda de Casadillas.

Punto 3: N = 1.053.280
 E = 1.051.570

De este punto y en dirección general nor-este en distancia de 415 m aproximadamente hasta el punto N° 4 colindando en este trayecto con los predios rurales N° 00-01-002-0001-000, 00-01-002-0580-000, 00-01-002-0581-000, 00-01-002-0002-000 y 00-01-002-0480-000.

Punto 4: N = 1.053.492
 E = 1.051.790

De este punto y en dirección general nor-oeste, en distancia de 225 m aproximadamente hasta el punto N° 5 colindando en este trayecto con el predio rural N° 00-01-002-0480-000.

Punto 5: N = 1.053.545
 E = 1.051.682

De este punto y en dirección general nor-este en distancia de 250 m aproximadamente hasta el punto N° 6 colindando en este trayecto con los predios rurales N° 00-01-002-0481-000 Y 00-01-002-0478-000.

Punto 6: N = 1.053.690
 E = 1.051.795

De este punto y en dirección general nor-este en distancia de 290 m aproximadamente hasta el punto N° 7 colindando en este trayecto con los predios rurales N° 00-01-002-0478-000, 00-01-002-0476-000 y 00-01-002-0391-000.

Punto 7: N = 1.053.800
 E = 1.051.970

De este punto y en dirección general noreste en distancia de 255 m aproximadamente hasta el punto N° 8 colindando en este trayecto con los predios N° 00-01-002-0391-000, 00-01-002-0390-000 y 00-01-002-0826-000

Punto 8: N = 1.053.840
 E = 1.052.140

De este punto y en dirección general noreste en distancia de 185 m aproximadamente hasta el punto N° 9 colindando en este trayecto con los predios rurales N° 00-01-002-0826-000 y 00-01-002-0125-000.

Punto 9: N = 1.053.853
 E = 1.052.245

De este punto y en dirección general sur-este en distancia de 180 m aproximadamente hasta el punto N° 10 colindando en este trayecto con el predio rural N° 00-01-002-0388-000

Punto 10: N = 1.053.752
 E = 1.052.319

De este punto y en dirección general sur-este en distancia de 200 m aproximadamente hasta el punto N° 11 colindando en este trayecto con los predios rurales N° 00-01-002-0710-000 y 00-01-002-0568-000.

Punto 11: N = 1.053.624
 E = 1.052.378

De este punto y en dirección general sur-este en distancia de 405 m aproximadamente, colindando con los predios rurales N° 00-01-002-0701-000, 00-01-002-0565-000, 00-01-002-0635-000 y 00-01-002-0013-000 hasta el punto N° 1 de partida y cierra la línea poligonal que define el perímetro.

Según los linderos demarcados dentro del plano actual del municipio (Ver plano 10), sus coordenadas son las siguientes:

No.	ESTE	NORTE
1	1051639.2454	1053672.5310
2	1051799.5929	1053704.1546
3	1051829.8429	1053765.5246
4	1051887.8429	1053818.5246
5	1051964.3429	1053786.6546
6	1051972.3429	1053869.6546
7	1052136.9629	1053818.9046
8	1052175.2129	1053886.5246
9	1052229.8429	1053824.2746
10	1052229.8429	1053824.2746
11	1052206.9629	1053766.0246
12	1052314.9629	1053737.9046
13	1052314.9629	1053657.5246
14	1052370.5929	1053614.2746
15	1052457.9629	1053571.1546
16	1052421.0929	1053325.4046
17	1052413.8429	1053315.6546
18	1052397.7129	1053310.0246
19	1052383.2129	1053311.5246
20	1052316.9629	1053352.0246
21	1052299.2129	1053327.2746
22	1052282.8429	1053316.1546
23	1052234.8429	1053326.1546
24	1052235.9629	1053354.7746
25	1052084.7129	1053382.5246
26	1052087.4629	1053321.5246
27	1051869.4629	1053403.4046
28	1051565.0700	1053278.0362
29	1051518.0930	1053397.5828
30	1051605.5082	1053429.8437
31	1051651.4044	1053535.8689

ARTICULO 16. SUELO RURAL: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales, Mapa político administrativo.

ARTICULO 17. AREAS DE RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES: Las áreas que por sus características presentan amenazas de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignarles usos urbano y residencial o cualquier otro uso. Mapa de Ocurrencia de Amenazas y riesgos naturales.

Dentro de el esquema de ordenamiento territorial se declaran las siguientes zonas de riesgo no mitigable por la acción de la ocurrencia de deslizamientos y volcamientos en las zonas altas; veredas de San Isidro y Guina, diferenciadas mediante las siguientes coordenadas. El detalle de estas zonas se encuentra dentro del plano de propuesta de ordenamiento rural. (Ver plano 14)

ZONA DE RIESGO VEREDA GINA ALTO

ESTE= 1056783.2896	NORTE = 1056345.0527
ESTE= 1056792.8738	NORTE = 1056453.9209
ESTE= 1056876.7482	NORTE = 1056582.0962
ESTE= 1056925.4143	NORTE = 1056629.0082
ESTE= 1057008.5346	NORTE = 1056736.5307
ESTE= 1057056.2467	NORTE = 1056849.7729
ESTE= 1057105.1646	NORTE = 1057016.3560
ESTE= 1057148.2546	NORTE = 1057167.6122
ESTE= 1057137.8748	NORTE = 1057294.5970
ESTE= 1057253.2699	NORTE = 1057363.4904
ESTE= 1057310.5819	NORTE = 1057417.5075
ESTE= 1057471.3285	NORTE = 1057638.4485
ESTE= 1057548.1290	NORTE = 1057817.0918
ESTE= 1057557.5484	NORTE = 1057845.9412
ESTE= 1057599.1584	NORTE = 1057973.3836
ESTE= 1057637.6931	NORTE = 1058140.0476
ESTE= 1057662.8135	NORTE = 1058266.3827
ESTE= 1057698.0309	NORTE = 1058389.9972
ESTE= 1057750.8144	NORTE = 1058503.1466
ESTE= 1057841.0791	NORTE = 1058509.0263
ESTE= 1057863.9874	NORTE = 1058386.5677
ESTE= 1057861.7716	NORTE = 1058329.4001
ESTE= 1057836.4887	NORTE = 1058204.5324
ESTE= 1057836.4887	NORTE = 1058204.5324
ESTE= 1057716.6617	NORTE = 1057851.7408
ESTE= 1057691.1273	NORTE = 1057650.2464
ESTE= 1057702.4774	NORTE = 1057501.4335
ESTE= 1057649.7628	NORTE = 1057406.9524
ESTE= 1057561.8010	NORTE = 1057312.1980
ESTE= 1057514.6866	NORTE = 1057231.9115
ESTE= 1057381.8702	NORTE = 1057041.6139
ESTE= 1057339.4595	NORTE = 1056940.9541
ESTE= 1057371.8792	NORTE = 1056770.4557
ESTE= 1057424.1639	NORTE = 1056716.2451
ESTE= 1057580.2295	NORTE = 1056649.9916
ESTE= 1057801.4354	NORTE = 1056678.9102
ESTE= 1058130.2913	NORTE = 1056769.2561
ESTE= 1058223.9916	NORTE = 1056720.6985
ESTE= 1058368.2054	NORTE = 1056699.2769
ESTE= 1058476.4614	NORTE = 1056737.9124
ESTE= 1058616.0848	NORTE = 1056760.4817
ESTE= 1058755.5583	NORTE = 1056699.4880
ESTE= 1058599.6584	NORTE = 1056629.4977
ESTE= 1058490.0956	NORTE = 1056607.9819
ESTE= 1058367.5991	NORTE = 1056567.1134
ESTE= 1058291.6262	NORTE = 1056434.1011
ESTE= 1058259.9943	NORTE = 1056332.9023

ESTE= 1058208.4599	NORTE = 1056324.0436
ESTE= 1058025.8876	NORTE = 1056327.3847
ESTE= 1057881.4891	NORTE = 1056337.6349
ESTE= 1057756.7787	NORTE = 1056314.5582
ESTE= 1057526.0805	NORTE = 1056181.8416
ESTE= 1057443.0522	NORTE = 1056079.3892
ESTE= 1057367.6235	NORTE = 1056026.1774
ESTE= 1057213.4115	NORTE = 1056004.9789
ESTE= 1057085.3768	NORTE = 1056078.3271
ESTE= 1056957.1123	NORTE = 1056139.0000

GINA BAJO

ESTE= 1058977.0636	NORTE = 1055346.3371
ESTE= 1058881.5796	NORTE = 1055396.2665
ESTE= 1058893.0099	NORTE = 1055467.0624
ESTE= 1058862.2524	NORTE = 1055589.3484
ESTE= 1058863.3099	NORTE = 1055647.6547
ESTE= 1058915.1738	NORTE = 1055710.1030
ESTE= 1059012.4510	NORTE = 1055759.0407
ESTE= 1059146.4697	NORTE = 1055875.7753
ESTE= 1059237.2892	NORTE = 1055988.2287
ESTE= 1059363.4708	NORTE = 1056092.4272
ESTE= 1059506.1542	NORTE = 1056267.3289
ESTE= 1059544.7653	NORTE = 1056360.7357
ESTE= 1059716.6308	NORTE = 1056429.4190
ESTE= 1059998.9308	NORTE = 1056534.2895
ESTE= 1059998.9308	NORTE = 1056429.9757
ESTE= 1059973.6838	NORTE = 1056343.5240
ESTE= 1059988.6025	NORTE = 1056270.8433
ESTE= 1059984.0121	NORTE = 1056225.3222
ESTE= 1059929.3103	NORTE = 1056143.4608
ESTE= 1059794.2772	NORTE = 1056016.4608
ESTE= 1059696.7321	NORTE = 1055936.8946
ESTE= 1059633.9972	NORTE = 1055893.6687
ESTE= 1059564.7592	NORTE = 1055861.9187
ESTE= 1059504.7020	NORTE = 1055822.1356
ESTE= 1059435.0816	NORTE = 1055763.9910
ESTE= 1059314.9672	NORTE = 1055709.6718
ESTE= 1059249.9371	NORTE = 1055686.7200
ESTE= 1059197.1479	NORTE = 1055691.3103
ESTE= 1059127.5275	NORTE = 1055697.0483
ESTE= 1059099.9853	NORTE = 1055669.8886
ESTE= 1059110.3136	NORTE = 1055627.8103
ESTE= 1059130.5877	NORTE = 1055582.2893
ESTE= 1059132.8829	NORTE = 1055550.5393
ESTE= 1059110.3136	NORTE = 1055534.4730
ESTE= 1059039.9281	NORTE = 1055482.4489
ESTE= 1059025.0094	NORTE = 1055438.0755
ESTE= 1059035.3377	NORTE = 1055398.2923

VEREDA SAN ISIDRO

ESTE= 1052517.4650	NORTE = 1043078.7921
ESTE= 1052476.8882	NORTE = 1043228.8200
ESTE= 1052460.6574	NORTE = 1043354.5191
ESTE= 1052429.9267	NORTE = 1043490.9566
ESTE= 1052407.9075	NORTE = 1043593.7529
ESTE= 1052444.4267	NORTE = 1043828.9318

ESTE= 1052476.8882	NORTE = 1043914.0828
ESTE= 1052537.9634	NORTE = 1044000.0000
ESTE= 1052627.0225	NORTE = 1044100.6041
ESTE= 1052627.0225	NORTE = 1044100.6041
ESTE= 1052911.0603	NORTE = 1044137.0974
ESTE= 1053045.7429	NORTE = 1044114.0253
ESTE= 1053144.0364	NORTE = 1044063.8263
ESTE= 1053275.9964	NORTE = 1043962.4411
ESTE= 1053365.5208	NORTE = 1043889.7540
ESTE= 1053521.7866	NORTE = 1043751.3438
ESTE= 1053471.9610	NORTE = 1043684.3099
ESTE= 1053431.9820	NORTE = 1043657.2765
ESTE= 1053299.8040	NORTE = 1043606.1796
ESTE= 1053250.7441	NORTE = 1043540.7664
ESTE= 1053211.1459	NORTE = 1043498.8837
ESTE= 1053053.8953	NORTE = 1043401.7919
ESTE= 1052993.3557	NORTE = 1043356.4825
ESTE= 1052870.3728	NORTE = 1043212.5582
ESTE= 1052765.6660	NORTE = 1043045.4081
ESTE= 1052719.9758	NORTE = 1042996.2911
ESTE= 1052665.1475	NORTE = 1042968.8769

CAPITULO III

CATEGORIAS PARA EL USO DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

ARTICULO 18. Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas, los usos del suelo se clasifican como principal, complementario, condicionado o restringido y prohibido.

USO PRINCIPAL: Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y Sostenibilidad de la zona.

USO COMPLEMENTARIO: Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponden a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y Sostenibilidad.

USO CONDICIONADO O RESTIRNGIDO: Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación.

USO PROHIBIDO: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada que pretenda utilizar el suelo para los usos condicionados del Esquema de Ordenamiento Territorial, deberá solicitar al municipio el concepto de viabilidad técnica y el correspondiente permiso de construcción.

La expedición del concepto de viabilidad no exime a su titular de obtener las Licencias de construcción que expedirá el municipio y sin las cuales no podrá iniciar la construcción de las obras.

La viabilidad técnica de uso del suelo no podrá ser involucrado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudiere incurrir los permisionarios. Cuando se cometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo permiso el Alcalde Municipal en ejercicio de las funciones policivas y con base en los Artículos 15 y 215 del Código Nacional de Policía ordenará la suspensión inmediata de la obra.

TITULO III
COMPONENTE URBANO
CAPITULO I

ARTICULO 19: ZONIFICACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO URBANO

Para efectos de racionalización del ordenamiento urbano las actividades de la comunidad y los correspondientes usos (ver plano 11) se clasifican con base en las siguientes actividades:

- Comerciales
- Institucionales
- Recreacionales
- De vivienda
- Uso de protección ambiental

ARTICULO 20: ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

USO PRINCIPAL

Los establecimientos comerciales son aquellos destinados al intercambio de bienes y/o servicios se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental, urbanístico y social, de la siguiente manera.

GRUPO 1

Establecimientos complementarios con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y urbanístico. Distribuyen artículos de primera necesidad que no requieren locales especializados, no ocasionan congestión del tráfico ni molestias al uso residencial tales como:

- Artículos farmacéuticos y cosméticos al detal: droguerías, perfumerías, farmacias.
- Alimentos al detal: Para consumo humano diario de bebidas, rancho, licores, expendio de carnes y pescado, salsamentarias, tiendas de esquina y similares.
- Artículos de librería y papelería al detal.
- Artículos de línea múltiple y al detal, misceláneas y boutiques. Textiles al detal: almacenes de ropa de telas de paños y de cortinas, Artículos para el hogar: almacenes de muebles y electrodomésticos.
- Repuestos electrónicos y eléctricos
- Artículos de ferretería
- Venta de artículos funerarios
- Artículos fotográficos, almacenes de discos

USOS COMPATIBLES

- Servicios alimenticios al detal. Fuentes de Soda.
- Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.
- Servicios florales al detal, floristerías y similares.
- Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros abogados y similares consultorios médicos y laboratorios clínicos.

USOS CONDICIONADOS

Los usos principales del grupo 2, los usos principales institucionales del grupo 1.

USOS PROHIBIDOS

Las actividades propuestas que contemplen congestión vehicular o actividades industriales de algún tipo.

Venta de servicios:

Servicios alimenticios al detal. Fuentes de Soda.

Servicios personales: Salones de belleza, peluquerías, agencias de lavanderías y tintorerías.

Servicios florales al detal, floristerías y similares.

Servicios profesionales, estudios arquitectónicos, ingenieros abogados y similares consultorios médicos y laboratorios clínicos.

Localización:

Pertenecen al grupo 1:

Periferia de la plaza de mercado

Las manzanas que están al lado de la vía principal, ubicadas en las manzanas 27, 28, 30, 29, 34, 37, 42, 38, 31, 32, y 39 con el espacio permitido definido para el tipo dada en la clasificación de estas.

Periferia a la cuadra de la iglesia.

Periferia a la plazuela

GRUPO 2

Son establecimientos compatibles con el uso residencial pero que tienen un mediano impacto ambiental y urbanístico. Por su propia actividad general de congestión en las vías por lo tanto requieren locales especiales tales como:

Venta de servicios

Recreativos, Griles y discotecas, bares y cantinas, cafés, tabernas, bolos, juegos de mesa permitidos, clubes sociales.

Turísticos: hoteles, estaderos y similares.

Funerarios: salas de velación

Personales: saunas, baños turcos, academias de gimnasia, academias de enseñanza.

Recreación y mantenimiento: lavanderías, tintorerías (planta), encuadernación, remontadoras.

Financieros: compañía de seguros, agencias de finca raíz, bolsa de valores.

Bancarios: Corporaciones de ahorro, bancos, cajas de ahorro.

Alimenticios: restaurantes y cafeterías.

Parqueaderos: provisional y permanente.

Casas distribuidoras y/o importadoras.

Localización: Se establecerán en la periferia del pueblo donde no propicien contaminación auditiva, sobre la manzana 31, 41 y 42.

GRUPO 3

Son los establecimientos que en razón de la magnitud de sus instalaciones y su alto impacto ambiental y urbanístico, no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial. Areas específicas de estacionamiento para usuarios y para carga, generando así mayor movimiento de personal, este grupo está conformado entre otros por las siguientes actividades:

Supermercados a gran escala

Cines
Bodegas
Venta y exhibición de vehículos
Venta de alimentos al por mayor
Venta de maquinaria
Venta de productos agropecuarios
Mecánica automotriz, electrónica y eléctrica

Localización: Sobre la manzanas 43.

GRUPO 4

Son los establecimientos que tienen un impacto negativo por el tipo de actividades que en ellos se desarrollan y por esta razón tienen restricciones de localización. Este grupo reúne actividades comerciales contaminantes del ambiente con ruido, polvo, olores y está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Estaciones de servicios (venta de combustibles líquidos: gasolina, ACPM, etc.)
Talleres de vehículos
Talleres de ornamentación
Materiales de construcción de agregados gruesos
Venta de insumos industriales
Polvoreras
Depósitos de distribución de combustibles
Ventas de gas propano y extinguidores.

Los expendidos de gas y extinguidores únicamente podrán funcionar sobre zonas rurales sobre las vías Departamentales o Nacionales y cumplir con las condiciones establecidas para estas actividades.

Localización: Sobre la manzana 40.

USOS INSTITUCIONALES Y DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD

ARTICULO 21: Se definen como usos institucionales y de servicio a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones Gubernamentales de orden Nacional, Departamental o Municipal.

Los usos de la actividad institucional y de servicios a la comunidad se clasifican en cuatro grupos:

Grupo 1: Servicios de sector
Grupo 2: Servicios municipales
Grupo 3: Servicios Regionales

Grupo 1: Servicios de sector

Son los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano. En este grupo se encuentran las siguientes actividades:

Uso Principal

Asistenciales: Sala Cuna, Guardería, Jardín Infantil, Puesto de Salud, hogares infantiles y hogares sustitutos.

Culturales, salas comunales, bibliotecas.
Educativa
Escuela
Iglesia, capillas

Localización:

Sobre las manzanas: 9, 12, 31.

USO COMPATIBLES

Los usos de vivienda unifamiliar (grupo 1) o bifamiliar (grupo 2).

USO CONDICIONADOS

Venta de servicios grupo 3 y grupo 4,

USOS PROHIBIDOS

Las actividades propuestas que contemplen congestión vehicular o actividades industriales de algún tipo.

Grupo 2: Servicios municipales

Son establecimientos con cubrimiento del área urbana rural Municipal que por su magnitud o actividad produce impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades:

Instalaciones de Administración Pública
Colegios y Universidades
Ancianatos, clínicas
Establecimientos para recreación y deporte

Localización: Sobre las manzanas 19, 33, 26.

USOS PROHIBIDOS

Toda actividad distinta a la del uso principal. Las actividades propuestas que contemplen congestión vehicular, contaminación auditiva o actividades industriales de algún tipo.

Grupo 3: Servicios Regionales

Los servicios regionales son establecimientos considerados especiales por su tipología única dentro del área urbana y que por la magnitud de sus actividades que son de cubrimiento regional, producen un alto impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona. Por sus características espaciales y el gran impacto urbanístico que genera, este tipo de equipamiento requerirá para su localización de estudios específicos y la aprobación de la Administración Municipal., quien determinará las normas para cada caso; este grupo está conformado entre otras por las siguientes actividades.

Localización: En el caso del Matadero y plaza de ferias, es necesario la reubicación en el sector rural, según previo estudio de alternativas dadas. Dentro de la manzana 45 se ubica el cementerio. La plaza de mercado solo se reestructurará pero ubicación seguirá en la manzana 36. Como centro de exposiciones agropecuarias coliseo y equipamiento deportivo se determina tomar la plaza de toros ubicada en la manzana 33 y convertirla en una concha acústica que en determinado momento preste servicios complementarios.

USO PRINCIPAL

USOS RECREACIONALES

ARTICULO 22: En ésta área se considera la totalidad de las actividades recreativas desarrolladas en el área urbana Municipal.

Se clasifican en:

Grupo 1 Activa

Este grupo reúne todas las actividades recreativas infraestructura para tal fin como son los deportes: fútbol, microfútbol, baloncesto, etc. Ubicada en la manzana 46.

USOS PROHIBIDOS

Toda actividad diferente a la del uso principal

Grupo 2 Pasiva contemplativa

Se consideran aquí las actividades que se desarrollan en sitios con características paisajísticas que propician este tipo de actividad como parques, plaza principal, zonas verdes, con tratamientos ambientales ornamentales.

Localización: Plaza principal de la manzana 22 y Plazuela suplementaria.

ARTICULO 23: USOS DE VIVIENDA

Se define como usos de vivienda aquellos destinados primordialmente para habitación en conjunto con el equipamiento básico de vecindario.

USOS PRINCIPALES

En esta clasificación se incluyen todas las actividades relacionadas directamente con la vivienda, reuniendo los siguientes grupos:

Grupo 1 Vivienda Unifamiliar

Es cuando un lote es desarrollado para la construcción de una vivienda para albergar una familia generando áreas de baja densidad, bajo impacto ambiental y urbano, además de tráfico vehicular no significativo.

Localización: Se encuentra en las siguientes manzanas: 15 en el barrio Monserrate, 4, 3, 2, 38, 39, 1 del barrio Las Camelias identificados en el plano urbano actual.

USO COMPATIBLES

Los usos de comercio grupo 1, Institucionales grupo 1.

USO CONDICIONADOS

Venta de servicios grupo 2, institucionales grupo 2

USOS PROHIBIDOS

Las actividades propuestas que contemplen congestión vehicular o actividades industriales de algún tipo. Venta de servicios grupo 3 y 4. Institucionales grupo 3.

Grupo 2 Vivienda Bifamiliar

Son los lotes o construcciones de uso habitacional para albergar a dos familias en construcciones independientes con impacto ambiental similar al uso unifamiliar.

Localización: Se encuentra en las siguientes manzanas: 35, 16, 24 y 25 del barrio Getzemaní; 13, 14, 23, 17, 18, barrio Monserrate; 5 en el barrio las camelias; 32, 30, 28, 21, 11, 7, 34, 37, 29, 20, 10, 8, Barrio Los Almeidas.

Grupo 3 Agrupaciones de vivienda

Este uso se da en conjuntos con uno o varios tipos de vivienda repetitivos, conformando áreas homogéneas que pueden ser de carácter abierto, diferente a los llamados conjuntos cerrados que dan cierta seguridad a sus residentes y áreas comunes verdes con un menor impacto urbanístico que los multifamiliares.

Localización: Villa Andrea, Altos de Chicalá y manzana 43.

USO COMPATIBLES

Los usos de comercio grupo 1, Institucionales grupo 1.

USO CONDICIONADOS

Venta de servicios grupo 2, institucionales grupo 2

USOS PROHIBIDOS

Las actividades propuestas que contemplen congestión vehicular o actividades industriales de algún tipo. Venta de servicios grupo 3 y 4. Institucionales grupo 3.

ARTICULO 24: USOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se clasifican la totalidad de las actividades relacionadas con la conservación del medio ambiente de las áreas urbanas y se clasifican en los siguientes grupos:

Grupo 1: Conservación y reforestación de rondas hídricas

Las actividades asociadas a este grupo son básicamente las de conservación y reforestación en las rondas de los ríos y quebradas, con el fin de mantener la estabilidad de los suelos de esta área, proteger de materiales que alteren el curso del agua y descontaminar las aguas. Este es el caso de la Quebrada del Pueblo.

Grupo 2: Protección y manejo de las zonas de riesgo

Incluye las actividades de protección y manejo de las zonas de riesgo, como construcción de banquetas, revegetalización, encerramiento, etc., con el fin de mitigar los efectos adversos que podrían darse en estas áreas.

Localización: En la zonificación 6 del plano actual de la zona urbana se encuentran las zonas que presentan riesgos como la zona de la Quebrada del pueblo en donde en épocas de invierno fuerte presenta riesgo de vertimiento de sus aguas sobre las manzanas 15, 16, 17 y 4 Y la zona de subducción dentro de la manzana 39, referenciadas en el plano N° 10.

ARTICULO 25: USO INDUSTRIAL

Se define como de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de bienes y productos.

Los usos de actividad industrial según su escala e impacto se clasifican en tres grupos:

Grupo 1: Industria menor – bajo impacto

Grupo 2: Industria menor – mediano impacto

Grupo 1: Industria menor – bajo impacto

Este grupo incluye las actividades relacionadas con el tipo de industria manufacturera o de servicios que por su tamaño, impacto urbano, generación de desechos y contaminación no significativa como emisiones atmosféricas, partículas en suspensión, ruido, no crean molestias a la comunidad y son un complemento para la vida de la misma siendo así totalmente compatible con la vivienda.

Las actividades que se clasifican en este grupo son las de productos alimenticios artesanías, corte y confección, etc.

Localización: Por su bajo impacto se podría localizar en las manzanas donde se localiza el tipo de vivienda bifamiliar.

Grupo 2: Industria menor – mediano impacto

Este grupo incluye las actividades relacionadas con el tipo de industria manufacturera o de servicios, de pequeña escala, pero que por su impacto urbano, generación de desecho y contaminación medianamente significativos como son las emisiones atmosféricas, partículas en suspensión o ruido, crean algunas molestias a la comunidad por lo tanto no son totalmente compatibles con la vivienda. Por ésta razón este grupo de actividades industriales debe ubicarse en áreas de actividades delimitadas dentro del área urbana siendo más compatibles con las actividades comerciales.

Entre otras, están las actividades desarrolladas en talleres de carpintería, ornamentación, reparación de vehículos y maquinaria.

Localización: Dentro de la manzana 31.

ARTICULO 26: DEFINICIÓN DE LAS ÁREAS POR TRATAMIENTOS PLANO 12

Con el fin de promover un proceso de desarrollo del casco urbano, acorde con sus variadas condiciones se define un clasificación de áreas de acuerdo con el tratamiento que debe dárseles:

De desarrollo

De rehabilitación

De renovación

De expansión urbana

Área suburbana

De conservación y protección de los recursos naturales

Protección y conservación histórico cultural o de patrimonio municipal.

ARTICULO 27: TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Se aplica a las zonas dentro del perímetro urbano que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento básicas, posee globos de terreno vacantes o con una ocupación inferior al 40% y son aptas para el desarrollo urbano. Su incorporación al desarrollo, se considera necesario y conveniente para el casco urbano.

Localización: Sobre las manzanas 39, 44, 38, 43 y 1. (Ver plano 12)

ARTICULO 28: TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN

Se aplica en las zonas consolidadas o en proceso de consolidación cuyo origen no correspondió a las normas legales para urbanizaciones y construcciones es decir, en donde se encuentren parcialmente o totalmente las siguientes situaciones.

Carencia de integración a la estructura formal urbana y sus redes de servicios, estableciendo así una exclusión geográfica.

Carencias de una vinculación frente a una estructura vial.

Carencias en la prestación del servicio de alcantarillado, reflejadas en las bajas condiciones higiénicas.

El tratamiento de rehabilitación requiere de la acción coordinada de la Administración Municipal y la comunidad, con el fin de obtener niveles adecuados en la prestación de servicios públicos básicos, infraestructura vial y estructura física de la vivienda.

Localización: 34, 37, 42, 41 y 40. (Ver plano 12)

ARTICULO 29: TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Se refiere a acciones dirigidas a introducir modificaciones sustanciales en el uso actual para detener procesos de deterioro físico y ambiental . Este manejo se aplica a zonas que presentan conflictos por mezclas de usos incompatibles y condiciones precarias de estabilidad física y por lo tanto alto riesgo de catástrofe.

Localización: Son los predios identificados en las manzanas 5, 11 y 20. (Ver plano 12)

ARTICULO 30: EXPANSIÓN URBANA

Machetá ha seguido creciendo, analizando cifras estadísticas de hoy contra las del censo-93, se puede decir que el incremento fue del 6.51%, arrojando un crecimiento anual del 0.8%. Ocupa un lugar importante de acuerdo a su situación geográfica estratégica de mercado hacia la capital del país; las comunicaciones, el desarrollo tecnológico, como centro de educación, servicios ambientales aportes hídricos regionales, lo que representa gran participación en el desarrollo vital regional. Bajo estas condiciones la infraestructura de servicios públicos domiciliarios abastecen en la actualidad la totalidad de la zona urbana actual. Las zonas de desarrollo se denominaron en su capítulo. Por tanto no se proyectarán zonas de expansión urbana y ni suburbana.

ARTICULO 31: CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS

Se refiere aquello áreas que hacen parte de los ecosistemas estratégicos identificados en el ámbito municipal y que trascienden a las áreas urbanas en los cuales se propende por la recuperación y preservación de los mismos.

Localización: Son las manzanas sobre la ronda de la Quebrada Del Pueblo; 16, 17, 15, 4, 3, 2 y 38. (Ver plano 12)

ARTICULO 32: PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN HISTÓRICO CULTURAL O DE PATRIMONIO MUNICIPAL

Lo constituyen todos los bienes y valores culturales que son expresión del Municipio representados en el conjunto de inmuebles que poseen un especial interés histórico, arquitectónico y artístico.

Localización:

Periférica a la Plazuela
Periférica a la Iglesia central (Ver plano 12)

CAPITULO II

ARTICULO 33: AREAS PARA REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS URBANISTICAS

Para efectos de la reglamentación de usos y normas urbanísticas se definen las siguientes áreas:

- Area residencial de consolidación
- Area residencial de desarrollo
- Area residencial de rehabilitación
- Area de uso mixto en consolidación
- Area de desarrollo comercial
- Area institucional y de servicios a la comunidad en consolidación y desarrollo
- Areas de protección y conservación ambiental
- Areas de protección histórico cultural o de patrimonio municipal
- Areas de renovación
- Area suburbana

ARTICULO 34: AREA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN

Usos

Principales:	Vivienda unifamiliares y bifamiliares
Complementarios:	Comercio Grupo 1 y Grupo 2 Recreativo Grupo 1, Grupo 2
Condicionados:	Todos los demás

Areas frentes de los lotes

El área mínima de los lotes será de 60 m² y el frente será mínimo de 6 metros. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de Ordenamiento territorial, tengan área inferior de 60 m², podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

Voladizos

Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7 m, la distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde exterior del sardinel o del andén deberá ser mínimo de 0.6 m.

Alturas

Las construcciones no podrán tener más de tres pisos con posibilidad de altillo y la altura máxima será de 7.5 m. En el caso de que la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los lotes no se permitirá construcciones de dos pisos con o sin altillo a una distancia inferior de 3 m. Por ningún motivo se permitirán alturas mayores a dos pisos en predios con frentes sobre vías peatonales o sobre aquellas cuyo ancho sea establecido para este tipo de vías.

Paramentos

La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

Aislamientos laterales

Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones.

Patios

Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.

Para edificaciones de dos pisos y altillo será de 16 m², con lados no inferiores a 3.5 m².

ARTICULO 35: Area residencial de desarrollo

Corresponde a las manzanas y predios identificados en el plano 12, el cual hace parte del presente documento.

Usos

Principales:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar
Complementarios:	Comercio Grupo 1 Institucional Grupo 1, Grupo 2 Recreativo Grupo 1, Grupo 2 Industria Grupo 1
Condicionados:	Comercio Grupo 3, Institucional Grupo 3
Prohibido:	Comercio Grupo 4, Industria Grupo 2 y 3

Areas y frentes de los lotes

En los casos en los que el planteamiento urbanístico sea loteo, las unidades que lo conforman no podrán tener áreas inferiores a 98 m² con frentes mínimos de 7 m. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de Ordenamiento Territorial, tengan área inferior a la establecida podrán ser ocupados en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

Voladizos

Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7m. La distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén deberá ser mínima de 0.6m.

Alturas

Se permitirán alturas hasta de tres pisos más altillo el cual corresponda al 30% del área construida del último piso, siempre y cuando la altura de la edificación no exceda los 12m. En el caso de que la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los lotes no se permitirán construcciones de tres pisos a una distancia inferior de 3 m. Por ningún motivo se permitirán alturas mayores a dos pisos en predios con frentes sobre vías peatonales o sobre aquellas cuyo ancho sea establecido para este tipo de vías.

Paramentos

La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

Aislamientos laterales

Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

Patios

Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.

Para edificaciones de dos pisos y altillo el patio mínimo será de 16m², con lados no inferiores a 3.5 m.

Para edificaciones de tres pisos y altillo se adopta un aislamiento posterior con lados no inferiores a 4 m.

ARTICULO 36: AREA RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN

Corresponde a las manzanas 34, 37, 42, 41 y 40.

Usos

Principales:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar
Complementarios:	Comercio Grupo 1 Recreativo Grupo 1, Grupo 2 Industria Grupo 1
Condicionados:	Comercio Grupo 3, Institucional Grupo 1,2 y 3
Prohibido:	Comercio Grupo 4, Industria Grupo 2 y 3

Áreas y frentes de los lotes

Los lotes podrán tener áreas y tamaños diversos siempre y cuando no sean inferiores a 70 m² con frentes mínimos de 5 m. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de Ordenamiento territorial, tengan área inferior a la establecida, podrán ser ocupados en estas condiciones , pero por ningún motivo se podrán subdividir.

Voladizos

Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7 metros. La distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén deberá ser mínimo de 0.6 metros.

Alturas

Se permitirán alturas de uno y dos pisos. En el caso de que la construcción contemple semisótano, este se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los dos lotes no se permitirán construcciones de dos pisos a una distancia de 3 metros.

Paramentos

La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

Aislamientos laterales

Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

Patios

Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.

Para el caso de viviendas que están aledañas a la ronda de las fuentes hídricas, se tomarán medidas según lo establecido en las áreas de las rondas de conservación y protección ambiental.

ARTICULO 37: AREA DE USO MIXTO EN CONSOLIDACIÓN

Corresponde a las zonas identificadas en el plano 12 de ordenamiento urbano.

Usos

Principales: Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Complementarios: Vivienda multifamiliar

Comercio Grupo 1, grupo 2

Recreativo Grupo 1, Grupo 2

Institucional Grupo 1, grupo 2

Condicionados: Comercio Grupo 3, Institucional Grupo 3

Prohibido: Comercial Grupo 4.

Áreas y frentes de los lotes

Los lotes podrán tener áreas y tamaños diversos siempre y cuando no sean inferiores a 70 m² con frentes mínimos de 5 metros. Los lotes que a la fecha de sanción del Esquema de Ordenamiento Territorial, tengan área inferior a la establecida, podrán ser ocupadas en estas condiciones, pero por ningún motivo se podrán subdividir.

Voladizos

Los voladizos de las construcciones no podrán ser superiores a 0.7 metros. La distancia mínima entre la vertical del voladizo y el borde externo del sardinel o del andén deberá ser mínimo de 0.6 metros.

Alturas

Se permitirán alturas hasta de dos pisos más altillo el cual corresponderá al 30% del área posterior construida del último piso, siempre y cuando la altura de la edificación no exceda los 9 m. En el caso de que la construcción contemple semisótano, esta se entenderá como un piso. Contra el lado posterior de los lotes no se permitirán construcciones de dos pisos a una distancia inferior de 3 metros. Por ningún motivo se permitirán alturas mayores a dos pisos en predios con frentes sobre vías peatonales o sobre aquellas cuyo ancho sea establecido para este tipo de vías.

Paramentos

La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

Aislamientos laterales

Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

Patios

Los patios se reglamentan en función de la altura de las fachadas que lo delimitan así:

Para edificaciones de uno y dos pisos el patio mínimo será de 9 m², con lados no inferiores a 3 metros.

Para edificaciones de dos pisos y altillo será de 16 m², con lados no inferiores a 3.5 m².

ARTICULO 38: AREA DE DESARROLLO COMERCIAL

Corresponde a las zonas identificadas en el plano 12, del Ordenamiento Territorial.

Usos

Principales:	Comercio Grupo 1, Grupo 2 y Grupo 4
Complementarios:	Recreativo Grupo 1, Grupo 2 Institucional Grupo 1, grupo 2
Condicionados:	Todos los demás

Áreas y frentes de los lotes

Los lotes podrán tener áreas y tamaños diversos siempre y cuando no sean inferiores a 150 m² con frentes mínimos de 10 metros.

Alturas

Se permitirán alturas hasta de cinco pisos siempre y cuando la altura no exceda los 15 metros. La junta de Planeación podrá analizar y determinar alturas diferentes a esta según el tipo de actividad a desarrollar.

Paramentos

La construcción de la fachada en primer piso no podrá salirse de la línea de paramento establecida en el lado de la manzana.

Aislamientos laterales

Se prohíbe la existencia de aislamientos laterales entre las edificaciones

Áreas libres

Con el fin de proveer de ventilación e iluminación directa se destinará un porcentaje mínimo del 20% del área del lote.

ARTICULO 39: AREA INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS A LA COMUNIDAD EN CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO

Se incluyen aquí todos los usos institucionales y se define como un área de desarrollo institucional educativo cultural y recreativo.

AREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL

Se ubican en el plano 12, las zonas de protección urbana.

Para las áreas de protección y conservación ambiental es necesario desarrollar propuestas integrales. Se determinan tres programas que deberán desarrollarse en el corto plazo con el fin de definir las directrices técnicas y sociales para manejar en estas áreas.

Estudios especiales: Es necesario hacer un estudio de riesgo y mitigación que oriente las acciones sobre las rondas de la quebrada Del Pueblo.

Manejo de propiedad privada en las rondas hídricas: el espacio privado que se ha integrado alrededor de las fuentes hídricas, tendrán como estrategia de protección y de manejo, la concertación con los propietarios correspondientes.

Manejo del espacio público: el espacio público de las rondas será diseñado de manera que se protejan y a su vez se integren de manera positiva mediante la recreación actividades comerciales, culturales y educativas.

Tratamiento de vertimientos de aguas residuales: en el manejo integrado del alcantarillado urbano se realizará un tratamiento a los vertimientos antes de incorporarse a alguna fuente hídrica. Igualmente se podrán establecer un mecanismo de sanción y control sobre los vertimientos puntuales.

Espacio Público

El espacio público representa el espacio que es de dominio público, de "propiedad" de la comunidad, es decir le pertenece a todos. El espacio público constituye un elemento fundamental en la estructuración del espacio urbano.

Está formado por las áreas de libre utilización por parte de la comunidad para la circulación, la recreación y la prestación de servicios comunales, se destacan dentro de estas áreas las vías urbanas, las plazas y las zonas de protección ambiental.

Las fachadas y los antejardines son de propiedad privada pero contemplan el espacio público su mantenimiento y cuidado es obligatorio de los propietarios.

Los antejardines en zonas de consolidación y rehabilitación serán exigidas en todas aquellas que presenten antejardín en su lado de manzana regidos por el paramento de las mismas construcciones donde el área de antejardín será determinado por la distancia que predomine.

Los antejardines en zonas con tratamiento de desarrollo estarán dadas con relación al tipo de vía que afecte el predio.

Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.7 metros de zócalo y a partir de éste elementos que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo con altura máxima de 1.5 m.

En los lotes esquineros dentro de las zonas con tratamiento de consolidación y rehabilitación, se exigirá antejardín por ambos costados, en el caso de que se presente. Su dimensión estará exigido por los paramentos de las construcciones de carácter permanente.

En los lotes esquineros dentro de las zonas con tratamiento de desarrollo, se exigirá antejardín por ambos costados cuyas dimensiones estarán determinadas por las afecciones viales del predio.

El andén será dimensionado de acuerdo al empate colindante para dar continuidad.

Construcción y mantenimiento del espacio público

Con el fin de definir la administración y construcción y de controlar la ocupación del espacio público, en razón de la importancia de éste espacio para las actividades de la comunidad, se hace necesario reglamentarlo:

Equipamiento Urbano: El equipamiento urbano constituye un elemento importante en la conformación del espacio de uso público. Hacen parte del equipamiento urbano los siguientes elementos:

La señalización del tráfico y la identificación de predios y calles.

Los elementos complementarios de las redes de infraestructura, hidrantes, postes, tapas de cajas de alcantarilla, canecas de basura.

El mobiliario urbano: teléfonos públicos, buzones, baños públicos, arborización.

El equipamiento recreativo de los parques.

Ubicación de las redes de servicios: las redes de acueducto y alcantarillado se ubicarán en subsuelo del espacio de uso público.

Las redes de energía eléctrica en el subsuelo y el espacio aéreo. Es este último caso se dispondrá de tal manera que no obliguen a la tala de árboles, que no compitan con los aleros o voladizos y que la ubicación de postes y cajas no incomoden al movimiento de vehículos y peatones.

Se prohíbe toda clase de servidumbre en la ubicación de las redes de servicio.

Administración y construcción del espacio de uso público: la administración, diseño y construcción del espacio público es función de la administración municipal pero podrá delegar temporalmente alguna de estas actividades en los particulares si así lo consideran pertinente. El diseño y mantenimiento le corresponde a la oficina de planeación y su control se hará por la dependencia encargada de las Obras públicas.

La intervención de entidades o institutos de orden Nacional, Departamental o Municipal para la construcción de infraestructura de acueducto, alcantarillado, electricidad, telefonía o para la instalación de equipamiento y mobiliario en el espacio de uso público deberá contar con la aprobación de la oficina de Planeación Municipal previa a la iniciación de los trabajos de construcción y la interventoría correrá también por cuenta de ésta misma oficina que notificará a la alcaldía cualquier irregularidad en el desarrollo de la misma que afecte la estabilidad de la obra, seguridad de los usuarios y la conveniencia de la comunidad por demoras injustificadas en la culminación de dichas obras.

El destino de los bienes de uso público de las áreas urbanas y rurales no podrá ser variados si no por el Concejo a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean canjeados por otros de iguales características. Los parques y las zonas verdes que tengan carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas no podrán ser encerados en forma tal que priven al ciudadano de su goce, disfrute visual y libre tránsito.

Ocupación del espacio público: Se prohíbe la ocupación de los andenes para el estacionamiento de vehículos, lo mismo para aquellos automotores que ocupen en forma temporal y permanente las vías; igualmente queda prohibida la ocupación de los espacios de uso público para la reparación de los espacios de uso público para la reparación de automotores o para cualquier otra actividad similar por parte de los particulares.

La Alcaldía Municipal podrá conceder permita para la ocupación de vías por parte de vendedores ambulantes y trabajadores callejeros, si se cumple con los siguientes requisitos:

- Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la oficina de Planeación.
- Que las actividades a realizar no atenten contra la salud o bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibo que demuestren previo pago de los impuestos correspondientes.

Propaganda y publicidad

No se podrá utilizar en forma permanente el espacio público para hacer propaganda o publicidad de cualquier naturaleza; por ello las cubiertas y culatas de las edificaciones no podrán utilizarse para estos fines.

La Alcaldía Municipal podrá conceder autorizaciones para la colocación de pancartas y pasacalles, si cumple con los siguientes requisitos:

- Que la ocupación sea temporal y en lugares fijados por la oficina de Planeación.
- Que los avisos o pancartas sean removibles y no tengan un área mayor de cuatro (4) metros cuadrados.
- Que el contenido de lo anunciado no atente contra la salud o bienestar de la comunidad.
- Que los autorizados presenten recibido que demuestre previo pago de los impuestos correspondientes.

Los anuncios en los locales comerciales se autorizan siempre y cuando se cumplan con los siguientes requisitos:

Que sean adosados a las fachadas de las edificaciones
Que su diseño se adopten a las disposiciones de las fachadas
Que el área sea igual o inferior a uno con cincuenta (1.50) metros cuadrados

Empate entre edificaciones: Todas edificaciones nueva debe presentar soluciones de empate con sus vecinos. Cuando al construir resulten culatas, porque las construcciones adyacentes no tengan la altura reglamentaria o en razón de la pendiente de las vías, las cuales resultantes deberán terminarse con los materiales de las fachadas principales, siendo la exigencia mínima pañetarlas y pintarlas.

Construcción y reparación de andenes: Los andenes se construirán en materiales durables y antideslizantes con una altura normalizada de 15 centímetros sobre la calzada. La pendiente máxima en rampa que es aceptable es del 8% para pendientes mayores, la oficina de planeación estudiará soluciones en rampa, escalera o escalinatas.

La Alcaldía fijará por Decreto la obligación de construir o reparar los andenes las zonas peatonales por parte de los propietarios fijando normas, los plazos, las sanciones que correspondan en cada caso de incumplimiento.

Arborización: Se prohíbe la tala de árboles existentes al interior de la manzana, como de aquellos ubicados sobre la vía y el espacio público, salvo los casos en que demuestre en la oficina de Planeación que están atentando contra la integridad de la comunidad.

ARTICULO 40: NORMAS POR EL SISTEMA DE URBANIZACIÓN O AGRUPACIÓN Y ZONAS DE DESARROLLO

Características Generales

Los predios para desarrollarse por el Sistema de Agrupación, Conjunto de Vivienda, al igual que las zonas nuevas con tratamiento de desarrollo, deben cumplir con las siguientes características:

Ser deslindables de los predios y áreas de uso público colindantes y pertenecer a zonas de tratamiento de desarrollo y rehabilitación cuando el caso lo amerite.
tener frentes sobre vías de uso público y evitar servidumbre.

El urbanizador debe entregar estas áreas dotadas de servicio de agua, alcantarillado y alumbrado público cumplimiento con los requisitos por las empresas respectivas y la Oficina de Planeación Municipal.

Las vías deben ser asfaltadas, con sardineles de concreto, andenes en concreto o materiales cerámicos, antejardines y pareas verdes y/o comunales empadrizadas o tratadas según su uso.

El diseño de urbanizaciones representará el plano vial, los planes de expansión de las redes de servicios públicos y los planos de detalle urbanístico aprobados por la Oficina Municipal de Planeación.

Los tamaños de las manzanas para urbanizaciones oscilan entre 5000 y 8000 m² con frentes entre 70 metros y 100 metros

En las zonas comerciales se debe proveer el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos.

Garantizar una asoleación máxima, dominio del paisaje y aprovechamiento de las características topográficas.

Las supermanzanas deberán cumplir con las condiciones anteriormente expuestas, sin embargo dichas supermanzanas podrán tener longitud máxima de cuatrocientos metros (400 m), siempre y cuando faciliten acceso peatonal y vehicular convenientemente.

Dimensiones mínimas

Las dimensiones mínimas para el desarrollo de vivienda por agrupación o conjuntos de vivienda, consiste en la propuesta de generar dos o más inmuebles de propiedad privada a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización. Sometiéndose a lo siguiente:

Lote mínimo 5000 m² de área útil

Cumplir con la densidad mínima habitacional que trata en la norma sobre Densidad Habitacional

Desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.

Someterse a diversas formas de propiedad común como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

Nota: Se hace claridad que para todo desarrollo nuevo de vivienda individual, deberá acogerse a la norma sobre dimensiones mínimas por el sistema de loteo.

Densidad Habitacional

Para el desarrollo de vivienda por agrupación al correcto manejo de las áreas mínimas permisibles por unidad de vivienda. Se tendrá un límite mínimo para construir un inmueble habitable, esto con el fin de garantizar una vida amable y confortable para el ciudadano.

Para cumplimiento de lo anterior se tendrá área mínima básica 70 m² mínimo por unidad de vivienda y de 43 a 70 unidades de vivienda por hectárea, destinada a conjuntos de vivienda, proyectos de conjunto con servicios y áreas comunes.

Alturas

Para el desarrollo de vivienda en agrupaciones o conjuntos de vivienda deberán cumplir con lo siguiente:

Altura máxima de dos pisos con posibilidad de altillo

Se permite mezzanine, siempre esté integrado volumétricamente al primer piso, desarrollado en una altura máxima de cinco metros contabilizados entre el acabado fino del primer piso y el nivel inferior del segundo piso el área de éste no deberá exceder el 75% del área total del primer piso.

Cuando la primera planta de la edificación se destine en su totalidad a equipamiento comunal y estacionamientos, incluyendo el área de aislamientos exigidos no se contará como piso para efectos del computo del número de pisos permitido siempre que no se plantee mezzanine, en los casos en que este último se permita. En la primera planta se puede localizar cuartos de máquinas subestacionales eléctricas, tanques de reserva, cuartos de basura y similares.

En los desarrollos de vivienda en obra nueva individual (unifamiliares, bifamiliares), deberán tener en cuenta lo enunciado anteriormente y además lo siguiente:

Altura de las edificaciones (número de pisos), está dada de acuerdo a la vía sobre la que se desarrolle la construcción.

Cuando un predio colinde lateralmente por ambos costados con edificaciones de alturas superiores sin aislamiento lateral, se permite el empate en altura con la edificación más alta en una longitud de fachada, no mayor a la mitad del frente del predio y desarrollar la altura permitida en el resto del predio.

Aislamiento

Los aislamientos para obras nuevas (unifamiliares, bifamiliares, individuales) y en desarrollo de vivienda por el sistema de agrupaciones o conjunto de vivienda se regulan por las siguientes condiciones:

Nota: Los aislamientos que a continuación se indican en especial el aislamiento lateral de tipología aislada será de estricto cumplimiento para la vivienda que se desarrolle por el sistema de agrupación o conjunto.

Aislamientos Laterales

Tipología continua: Aquella que da lugar a una volumetría de fachada corrida o continua, sobre el costado de la manzana.

En esta clase de tipología se permiten aislamientos laterales excepcionalmente, se permiten movimientos de los paramentos de construcción con profundidad máxima de tres (3) metros contra los linderos laterales del predio, en los planos de fachada principal no podrá generar servidumbre de vista a menos de tres (3) metros.

Cuando una construcción colindante lateralmente ha contemplado el aislamiento lateral, en este evento el aislamiento es opcional, siempre y cuando no genere servidumbre de vista a menos de tres metros.

Las dimensiones de los aislamientos, serán exigidos de acuerdo a el número de pisos a construir.

Tipología Aislada: Aquella cuyas edificaciones presentan aislamientos laterales en uno a varios de sus costados a partir del nivel del terreno.

Los aislamientos de tipología aislada son obligatorios contra los linderos laterales del predio y rigen para todos los pisos con excepción de la primera planta (en multifamiliares) o a partir del empate con las edificaciones colindantes. En el caso de agrupaciones en multifamiliares rige a partir del terreno.

En ningún caso se permite cubierta sobre el aislamiento lateral.

Cuando un predio de tipología aislada colinde con un predio de tipología continua y su altura sea mayor a la de éste no se exige aislamiento continua y su altura sea mayor a la de éste, no se exige aislamiento lateral por este costado, hasta la altura permitida del predio de tipología continua.

Las dimensiones de los aislamientos, serán exigidos de acuerdo a el número de pisos a construir.

Aislamientos Posteriores

Se exige aislamiento posterior en todos los pisos de la edificación que conforman el plano de fachada posterior, con excepción de la primera planta. En el caso de agrupaciones en multifamiliares, rige a partir del nivel del terreno.

Para predios esquineros con tipología aislada, el aislamiento posterior se considera lateral.

Para predios esquineros con tipología continua, el aislamiento posterior corresponde a un patio en la esquina interior del predio corresponde a una dimensión de tres metros, como mínimo produciendo empates con los posteriores vecinos.

Cuando el predio colinde lateralmente con edificaciones que hayan desarrollado aislamientos posteriores de diferentes dimensiones, se debe prever el aislamiento posterior empatando con las dimensiones de las edificaciones colindantes hasta la mitad de la longitud de la fachada posterior.

En ningún caso se permite cubierta en el aislamiento posterior.

Las dimensiones de los aislamientos posteriores serán exigidos de acuerdo al número de pisos a construir.

Los casos de aislamiento que no se ajusten a las situaciones anteriormente descritas serán resueltos por la Oficina de Planeación, previo estudio integral de la manzana. La decisión se deberá adoptar por resolución como específica de aislamientos.

Antejardines

Deben ser tratados como zona dura arborizada y desarrollarse a nivel con el andén. Se tendrán en cuenta las siguientes pautas para la exigencia o no de antejardines al igual que las dimensiones:

En los casos que por costado de manzana no existan construcciones de carácter permanente y se conserven los antejardines con las dimensiones originales, debe mantenerse dicha dimensión para el desarrollo de las nuevas edificaciones.

En los casos en que se haya contemplado reducción de la dimensión del antejardín por el lado mayor de un predio esquinero puedan mantenerse estas dimensiones, debiendo solucionar el empate con el antejardín vecino de mayor dimensión en una longitud de fachada no menor de tres (3) metros.

Cuando en el costado de manzana no existan edificaciones permanentes y los antejardines tengan dimensiones diferentes para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor predominancia.

Se exceptúan de lo anterior los predios de urbanizaciones que cuenten con plano de loteo en donde se defina el antejardín original de la urbanización caso en el cual la dimensión del antejardín será la indicada en dicho plano.

En el caso contrario al anterior donde en la manzana existan edificaciones permanentes que hayan previsto antejardines con dimensiones diferentes para las nuevas edificaciones se determinará el antejardín por el de mayor predominancia existente, empatando con el predio vecino en una longitud de fachada no menor a tres (3) metros.

Cuando la totalidad de las edificaciones del costado de manzana no hayan previsto antejardín éste no se exige.

Cuando a un costado de manzana se le hayan definido zonas de reserva vial para futuras afectaciones los predios deben prever antejardín con dimensiones no menor a la reglamentada de acuerdo al perfil vial y a la altura de la edificación.

En los desarrollos de vivienda por el sistema de agrupación, conjuntos de vivienda, se tendrán antejardines de acuerdo a la afectación vial que tengan cada uno de los costados de manzana o predio a intervenir.

Para la zona de vivienda en multifamiliares deberá regirse por las cesiones tipo A y B.

En ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier tipo de ocupación en los antejardines, quedando completamente libres.

En los casos que no se enmarquen dentro de los numerales anteriores la Oficina de Planeación Municipal definirán los antejardines teniendo en cuenta el desarrollo del sector adyacente y procurando lo mejor para el espacio público.

La dimensión de los antejardines está regida por conformidad al perfil vial.

Voladizos

Deberán tener en cuenta las siguientes situaciones.

En el caso de que existan construcciones de carácter permanente por costado de manzana se debe prever el voladizo con la dimensión predominante en las mismas.

En el caso de que se generen balcones, deberán hacer parte o estar incluidos en el voladizo permitido y a cinco (5) metros de distancia como mínimo de los postes y redes de alumbrado.

El desarrollo de los voladizos se permite con las dimensiones máximas de 0.7 metros.

Retrocesos

Previsto para las zonas de desarrollo comercial sobre la autopista, la cual será de 30 metros a partir del eje de la calzada de esta área, será de carácter libre y no se podrán cubrir.

Áreas de cesión tipo A

De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad de residentes y usuarios del sector y del municipio, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias a los sistemas viales. Este tipo de cesión será de cumplimiento para las zonas de desarrollo.

Localización de las áreas de cesión tipo A.

Ubicadas contiguas a las vías vehiculares.

Que conformen un sistema armónico y continuo de zonas públicas.

No pueden estar localizadas sobre zonas de reserva vial o cualesquiera otras zonas de reserva.

No deben estar en zonas o terrenos que revistan peligros o riesgos (pantanos, barrancos, etc.)

El 50% de estas cesiones deberán ubicarse en un solo globo del terreno.

Tener acceso directo desde una vía peatonal, que cumpla la condición de acceso desde vía pública.

Localizarse preferiblemente aledañas a zonas de cesión tipo A de otros desarrollos aprobados o en proceso de aprobación. En tal caso los globos de cesión integrados deben garantizar continuidad y carácter público.

Cuando el predio a desarrollarse colinde con ríos o canales o vías paralelas a canales, la cesión tipo A o parte de ella se debe localizar obligatoriamente contigua a ellas.

Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 1000 m² debe localizarse en un solo globo.

Cuando un predio presente frentes sobre dos (2) o más vías deberá descomponer el área correspondiente a la cesión cubriendo fuentes.

Destinación de las áreas de cesión tipo A.

Las cesiones tipo A solamente pueden destinarse a las formas de uso público correspondientes a los siguientes sistemas:

Uso recreativo

Se exige el 30% de la cesión tipo A.

Destinado a Parques, zonas verdes recreacionales, plazas plazoletas y campos deportivos.

Equipamiento Comunal

Se exige el 40% de la cesión tipo A.

Destinado a Edificaciones culturales capillas, centros deportivos en espacios cerrados o construidos, centros de salud, guarderías, instalaciones de asistencia social comunal.

Complementación del Sistema Vial

Se exige el 30% de la cesión tipo A.

Destinado a: Área vial adicional, calzadas y separadores adicionales a los exigidos siempre y cuando conjuntamente con la calzada incorporen separadores con un ancho mínimo de 4 metro, tratados como zona verde arborizada.

Utilizando como ciclovías, con un ancho mínimo del carril de 2.5 metros.

Como áreas de estacionamiento público, con estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas y concentrados en áreas no inferiores a 6.00 m² dentro de los cuales no se contabilizan las áreas de circulación.

Como alamedas con ancho mínimo de 15 metros en longitudes no mayores a 100 metros ni menores a 50 metros, con ancho mínimo de 20 metros en longitudes mayores a 100 metros. Se deberán localizar contra el espacio público vial.

Características de las áreas de cesión tipo A.

El urbanizador deberá entregar las áreas de Cesión Tipo A correspondientes a parques y zonas verdes, llevando a cabo las obras de empadrización senderos, áreas de juego y deportivas de acuerdo al proyecto de parques aprobado por la Oficina de Planeación. Así mismo, el urbanizador deberá dotar estas áreas de los servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público. En el caso de zonas duras deberán entregarse completamente construidas.

Las áreas de cesión tipo A, destinadas al equipamiento comunal público deberán entregarse empadrizadas y dotadas de los servicios públicos necesarios. Y cuando se trate de construir edificaciones en ellas deberá obtenerse licencia de construcción solicitada por la persona o entidad interesada.

El mantenimiento de las áreas de cesión tipo A y de las zonas verdes aledañas a las vías de uso público estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizada su entrega mediante escritura pública al municipio.

Una vez legalizada la entrega el mantenimiento administración y aprovechamiento de estas zonas estarán a cargo del Municipio.

Cuando no se haga uso de la posibilidad de destinar parte de las cesiones tipo A, a las formas de uso público por situaciones o eventos justificados, la Oficina de Planeación, junto con la junta de Planeación Municipal, podrán autorizar el pago total o parcial de las cesiones en dinero o terrenos urbanizados o sin urbanizar tomándose como base para la negociación, los avalúos que para el efecto haga el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Proporción del área de cesión tipo A obligatoria en áreas residenciales en desarrollo.

Se establece el porcentaje mínimo obligatorio de cesión tipo A aplicable sobre el Area Neta Urbanizable:

Area de Actividad	Area Neta	Cesión tipo A
Zonas Residenciales con Tratamiento de Desarrollo	Mayores o iguales a 2 Has.	(% sobre A.N.U.) 30%
	Menores de 2 Has.	25%

Areas de Cesión Tipo B

Es el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas de uso y propiedad comunal privada, necesarias para el buen desarrollo de las actividades a las cuales está destinada una edificación para su adecuada integración con el espacio público.

Proporción del Area de Cesión Tipo B.

Deberá de preverse la siguiente proporción para cesiones tipo B: 25% del área neta construida en vivienda.

Destinación de las áreas de Cesión Tipo B.

La distribución del área deberá ser destinada a los diferente elementos que hacen parte del equipamiento comunal privado así:

Zonas Verdes y Recreativas	60% mínimo
Servicios Comunales	20% mínimo

Estacionamientos Adicionales	20% mínimo
------------------------------	------------

Las cesiones tipo B, se podrán destinar a los siguientes fines:

Recreativos o culturales, como jardines, plazoletas, canchas deportivas, gimnasios, auditorios.

Mixtos como salones múltiples, cafeterías, depósitos, guarderías.

Administrativos como oficinas de administración, celaduría y enfermería

Estacionamientos para atención al público, adicionales a los exigidos para las normas, situados al interior del predio, en primer piso o semisótano.

Localización de las Areas tipo B

La totalidad del área tipo B, deberá ubicarse en primer piso, localizarse a nivel del terreno y además debe estar integrada con el espacio de uso público.

Cerramientos

Los cerramientos de predios no edificados y los cerramientos en edificaciones deben cumplir con lo siguiente:

Cerramientos de predios no predios:

Contra el cerramiento público: Se debe levantar en el paramento de construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2.5 metros.

Contra predios vecinos: Se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas de antejardín cumpliendo con las mismas especificaciones del anterior literal.

Cerramientos en edificaciones:

Contra espacio público: se deben levantar en la línea de demarcación o en los linderos del predio, con zócalo de 0.7 metros de altura y a partir de éste elementos en materiales que permitan transparencia visual en un 90% como mínimo con una altura máxima de 1.10 metros.

Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos de los mismos, con las características enunciadas en el numeral 1 literal a.

Uso de sótanos y semisótanos

Sólo se podrán destinar a los siguientes usos:

Estacionamientos

Plantas eléctricas, cuartos de máquinas, para instalaciones hidráulicas, sanitarias y especiales, tanques de agua, depósitos, cuartos de ropa y áreas de servicios sanitarios.

Áreas de equipamiento comunal

ARTICULO 41: Normas para construcción por el sistema de loteo

Características generales

El sistema de loteo individual debe cumplir las siguientes características y tendrá consideraciones especiales de acuerdo a las áreas de ordenamiento urbano.

Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público vecinas.

Tener acceso desde una vía de uso público

Tener las dimensiones mínimas exigidas

Normas generales sobre estacionamientos

Todos los predios deberán cumplir con la cuota de estacionamientos cubiertos o al aire libre.
Deberán tener las siguientes dimensiones como mínimo 4.5 x 2.2 metros.
Su reglamentación será: En vivienda Bifamiliar – unifamiliar

Estacionamientos privados: 1 x 1 unidad de vivienda
Estacionamientos visitantes 1 x 5 unidades de vivienda

Para vivienda de interés social será:

Privados 1 x 5 unidades de vivienda
Visitantes 1 x 20 unidades de vivienda

Normas para urbanizaciones de Interés Social

En los siguientes desarrollos de vivienda por el sistema de vivienda de interés social se deben cumplir las siguientes normas:

Ser deslindables de los predios y áreas de uso público colindantes y pertenecer a las áreas destinadas al desarrollo de vivienda de interés social propuestas por la Junta de Planeación para el municipio.

Tener frentes sobre vías de uso público y evitar servidumbres.

Tener conexión fácil y económica a las redes de servicios públicos, cumpliendo con los requisitos por las empresas respectivas y el Municipio

El diseño de urbanizaciones respetará el plano oficial, el plan vial y los planes de expansión de las redes de servicios públicos y los planes de detalle urbanístico aprobados por la Junta de Planeación Municipal.

El lote para cualquier zona o uso urbano es de 70 m², el frente mínimo es de 5 metros, para unifamiliar y para bifamiliar será de 84 m², con un frente mínimo de 6 metros.

Los tamaños de manzanas para urbanizaciones de vivienda de interés social oscilan entre 70 m y 100 m, cumpliendo con la densidad mínima exigida de 70 m², como área mínima habitable permisible por unidad de vivienda.

Las normas de aislamientos, antejardines y alturas corresponderán a las aplicadas para los sistemas de urbanización o agrupación y zonas de desarrollo.

La densidad de construcción será la resultante de la aplicación de aislamientos, antejardines, alturas, patios y lote mínimo en su conjunto.

Todos los proyectos que sean de vivienda de interés social deberán dotar a los usuarios de las áreas de cesión tipo B de uso exclusivo de estos.

Estas urbanizaciones estarán afectadas por cesiones tipo A equivalente al 25% del área bruta, estarán destinadas de acuerdo a la reglamentación sobre áreas de cesión tipo A.

La oficina de Planeación Municipal fijará por resolución las normas técnicas para la construcción de las vías y las redes de servicios públicos según la propuesta de las empresas de servicios públicos.

Los propietarios pueden proponer la construcción de las obras de urbanización por etapas a la oficina de Planeación Municipal, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que se determinen.

Los propietarios pueden proponer las obras de urbanización simultánea con la construcción de las obras de arquitectura a la oficina de Planeación Municipal, siempre que no afecte el buen funcionamiento de la viabilidad urbana. Esta modalidad no exime de la tramitación obligaciones previstas para la construcción por urbanización.

Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión tipo A, las redes y las obras destinadas al uso público al Municipio. El traspaso

se hará a título gratuito, las minutas serán preparadas por la administración Municipal quien conservará y archivará y archivará las escrituras correspondientes.

PARAGRAFO 40.1: Disposiciones varias

El diseño de las vías internas deberán corresponder a los perfiles previstos en el plan Vial que son de obligatorio cumplimiento.

Sobre las vías de uso público, el paramento de construcción debe coincidir con el paramento de propiedad del lote, conformándose así una fachada continua sobre el espacio público.

Los predios localizados en las zonas urbanas con tratamiento de consolidación y rehabilitación desarrollados por el sistema de agrupación o conjuntos de vivienda deben cumplir con las secciones Tipo A y B enunciadas anteriormente. Cuando el predio a desarrollar sea menor a cinco mil metros cuadrados (5000 m²), solo se exigirá la cesión tipo B siempre y cuando el área construida sea igual o superior a 15.000 m².

ARTICULO 42: Normas de especificaciones constructivas y de seguridad

La aplicación de la normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en el Decreto 1400 de 1983 sobre construcciones sismoresistentes o normas que la modifiquen.

Toda construcción de más de dos pisos deberá presentar cálculos estructurales realizados por un Ingeniero Civil.

Se adopta la siguiente de las edificaciones según su uso.

Grupo 1: Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de Salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueducto, etc.

Grupo 2: Cualquier edificación donde se pueda reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre, donde puedan haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas, almacenes con más de 500 m² y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupaciones estén restringidos en su movimiento o en donde pueda presentarse pánico general.

Grupo 3 : Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de este código pero que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

Las edificaciones de hasta 4 plantas deberán construirse con estructuras en concreto armado. Las edificaciones hasta de tres pisos de altura podrán construirse con muros de carga en mampostería.

En todos los casos donde la edificación vaya a regularse por le régimen de propiedad horizontal, las placas o losas deben ser de concreto armado.

Para llevar a cabo el cálculo sismo-resistente para una edificación se tendrá en cuenta la siguiente secuencia.

Localización del lugar donde se construirá la edificación.

Determinación del riesgo sísmico correspondiente.

Determinación de espectro de diseño para el sitio; este espectro consiste en la representación de la respuesta de una gran variedad de edificaciones en un sismo dado, de tal manera que puede evaluarse la respuesta particular de un edificio conociendo su periodo fundamental de vibración.

Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.

Obtención de las fuerzas sísmicas para los cuales debe diseñarse la estructura en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por la importancia intrínseca de la edificación y por su seguridad o irregularidad.

Análisis de la estructura

Evaluación de los desplazamientos

Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.

Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

Los principios generales para el buen comportamiento sismo-resistente de edificaciones de 1 y 2 pisos son:

Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muros transversales, sobre la base de que los muros solo soportarán adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.

La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitar bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.

Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnas que garanticen su adecuado comportamiento.

Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y contruidos pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.

El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras, deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

Para el funcionamiento de locales de comercio e industria deben llenar los siguientes requisitos en las zonas urbanas donde son permitidos:

El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.

Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público

Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la legislación Departamental o Nacional.

En la zona central, el local debe estar cubierto en un 60% como mínimo para proteger de ruidos al vecindario.

Para su funcionamiento las estaciones de servicio deben cumplir las siguientes normas:

Los accesos y salidas deben ubicarse a 30 metros, como mínimo de las cruces de las vías primarias y secundarias, con cualquier otra vía urbana y a 20 metros, de los cruces viales de vías secundarias.

Se dispondrán de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos.

Los predios serán delimitados con sardineles de 0.15 a 0.2 metros de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.

La instalación de tanques para combustibles y la operación de venta de los mismos se registrarán por lo ordenado en la ley 09 de 1979 - código Sanitario Natural.

ARTÍCULO 43: Normas de administración, trámite y procedimientos para la obtención de licencias de construcción.

Toda construcción que se pretenda adelantar en el municipio deberá cumplir con los siguientes trámites y requisitos:

Para la solicitud de normas, usos permitidos y demarcaciones, se debe anexar la siguiente documentación:

Fotocopia de la escritura autenticada.

Paz y Salvo Municipal de Tesorería

Plano de localización del predio.

Levantamiento topográfico en caso de agrupaciones en caso de agrupaciones o conjuntos de vivienda en afecciones o accidentes naturales.

Inscripción en el Registro Municipal de contratistas del profesional responsable de la obra con su nombre, número de tarjeta profesional. En caso de una obra en edificación de conservación arquitectónica se exigirá profesional especialista que trabajará en concordancia con la Oficina de Planeación Municipal.

El número de matrícula inmobiliaria del predio

Nombre y dirección de los vecinos colindantes

Certificación de los vecinos de la aceptación de la construcción

Para construcciones por el sistema de loteo se procederá en concordancia a las normas expedidas a la elaboración del proyecto arquitectónico.

Para construcciones por el sistema de urbanizaciones se procederá en concordancia a las normas expedidas a la elaboración del esquema básico.

Para los dos casos mencionados anteriormente se deberá incluir los siguientes documentos:

Plano de localización cuya escala determinada por la magnitud del proyecto y deberá estar debidamente acotados. En el caso de urbanizaciones, proyecto urbanístico en el cual se indiquen las afectaciones viales, vías, aislamientos, alturas y cesiones, etapas de desarrollo.

Planta de distribución general escala 1:50 de la unidad (en caso de sistema por loteo) o unidades (en caso de sistema por urbanización).

Cortes longitudinales y transversales incluyendo perfil con la(s) vía(s) más próximas, escala 1:50

Fachada principal posterior y laterales si fuera el caso, escala 1:50

Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, escala 1:50 (para el sistema de loteo) y además memorias de cálculo de servicios públicos domiciliarios firmados por el Ingeniero Eléctrico, Hidráulico y Civil que le corresponda con su respectiva tarjeta profesional para el caso de urbanizaciones únicamente.

Diseño estructural y apiques de la construcción en concordancia al Decreto 1400 de 1984 sobre construcciones sismo-resistentes. Memorias de estudios de suelos para aquellas construcciones que lo ameriten y para urbanizaciones.

Constancia sobre facilidad de prestación de servicios públicos tales como acueductos alcantarillados energía, teléfonos y recolección de basuras expedidas por las entidades encargadas de su Administración y para el número de viviendas proyectadas en el casco urbano.

Para el caso de urbanizaciones, presentar el reglamento interno de la urbanización.

Para el caso de urbanizaciones, póliza para garantizar la estabilidad y la calidad de las obras a ejecutar.

Para el caso de urbanización, minuta de escritura para áreas de cesión del Municipio.

Para el caso de urbanizaciones, linderos del predio y de las áreas de cesión de uso público propuestas, con la manifestación de voluntad de cederlas, señaladas gráficamente y desarrolladas por escrito. Además diseño de vías y andenes, firmado por el Ingeniero Civil con tarjeta profesional.

Los planos en su presentación deberán incluir rótulo en el que se indique:

Nombre del proyecto

Nombre del propietario y cédula de ciudadanía

Nombre y matrícula profesional

Dirección o ubicación del predio

Número de planos y los planos

Fecha de realización del proyecto

Cuadro de áreas, indicando el área en metros y su valor porcentual así como el área del lote, área ocupada y área libre.

Se entregará en la Oficina de Planeación Municipal tres (3) juegos de planos para dejar uno en la Oficina de Planeación Municipal y dos para el interesado; todos debidamente aprobados, sellados y firmados por el Jefe de la Oficina.

La oficina de Planeación Municipal, evaluará y verificará la información y el proyecto presentado, liquidará los impuestos correspondientes tales como aprobación de planos, delineación, construcción y ocupación de vías, con base en los Acuerdos Municipales adoptados para tales fines e informará al interesado sobre el valor a pagar sobre estos conceptos. Una vez cancelados se presentará a la Oficina de Planeación los correspondientes comprobantes.

La oficina de Planeación Municipal expide la licencia de construcción por escrito cuando se haya cumplido los requisitos exigidos en el presente Acuerdo. Esta tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su expedición.

Para construcciones y obra en general dentro de las zonas urbanas con tratamiento de conservación arquitectónica y urbanística se debe tener el visto bueno de la junta de Planeación Municipal para la expedición de la licencia respectiva.

Si se ha iniciado la construcción, pero el plazo otorgado no es suficiente para su terminación, será necesario solicitar prórroga de la licencia de construcción individual con la debida anticipación al vencimiento de la misma podrá ser prorrogada por periodos iguales a criterio de la Oficina de Planeación Municipal.

Si cumplida la vigencia para la cual fue expedida la licencia y el constructor no ha iniciado la obra deberá solicitar revalidación de la licencia, para la cual se hará nueva liquidación de los impuestos según tarifas vigentes a la fecha presentando los planos inicialmente aprobados.

El acto administrativo para el cual se confiere la licencia deberá contener al menos la siguiente información:

Nomenclatura del predio

Area del predio y sus linderos

Uso autorizado del suelo

Término de la vigencia de la licencia

Nombre del titular

Condiciones del espacio público y otras disposiciones

El acto administrativo por el cual se conceda o modifique la licencia, será notificado al titular de la licencia y a los vecinos dentro de los cinco días hábiles siguientes a su expedición de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Decreto Ley 01 de 1984 y será publicado para que surta sus efectos respecto a terceros en los términos provistos en el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezarán a cerrar el día siguiente al de la publicación y en caso de los vecinos a partir de su notificación. El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso los recursos de la vía gubernativa que contempla el Código Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de dos meses contados a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado cada decisión expresa sobre ellos se aplicará lo dispuesto por el inciso 3º del Artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal bastará con notificar personalmente en los términos previstos en el presente artículo al Administrador quien actuará en representación de la copropiedad o de la personería jurídica constituido por los propietarios.

Si durante la ejecución de la obra el interesado considera necesario introducir modificaciones menores que no afecten las zonas de cesión pero que alteren los planos aprobados dichas modificaciones requieren para su ejecución la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal y la Junta de Planeación Municipal.

Para construcciones por el sistema de urbanización el urbanizador deberá entregar por escritura pública al Alcalde, las áreas de cesión terminadas y equipadas de acuerdo con la especificación.

Junto con la escritura pública de cesión deberá protocolizar en una notaría una copia del reglamento interno y una copia del plano definitivo de la urbanización aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

Una vez esté debidamente registrada la escritura de cesión la oficina de Planeación Municipal incluirá el plano del Municipio la urbanización y enviará a la oficina del catastro una copia del plano definitivo a fin de que dicha oficina efectúe el desenglobe de la propiedad urbanizada.

Una vez ejecutadas las obras el interesado deberá comunicar a la Oficina de Planeación Municipal para que se expida el certificado de terminación de la obra y así poder tramitar la instalación de servicios, se abstendrá de hacerlo en caso de violación de la misma.

Para construcción por el sistema de urbanización deberá tener reglamentación interna que transcriba las normas de zonificación correspondientes, las especificaciones urbanísticas y las reglamentaciones particulares sobre voladizos, alturas, aislamientos, proyectos de conjunto y las demás que no estén comprendidas en el reglamento de zonificación.

Esta reglamentación deberá ser complementada con un plano donde indique claramente el uso respectivo (vivienda, multifamiliar, comercio, industrial, zonas verdes, zonas comunales institucionales, etc.) de cada zona el cual será incorporado al plano general de zonificación del casco urbano Municipal, previa aprobación de la junta Municipal de Planeación.

La reglamentación interna debe estipular la obligación que adquiere el urbanizador de publicarla para conocimiento de los compradores de lotes y protocolizarla con la escritura pública de venta de cada lote.

En la promesa de venta y escritura pública de venta se incluirá una cláusula que contenga la resolución aprobada que establece la reglamentación interna de la declaración expresa del comprador o prominente comprador según el caso, que conoce dicha reglamentación la cual le ha sido propinada por el vendedor y que el comprador se obliga a cumplir.

Las personas naturales y jurídicas que pretendan desarrollar actividades de enajenación de inmuebles de cinco o más viviendas en el área de jurisdicción del Municipio, demostrarán la responsabilidad e idoneidad mediante el cumplimiento de las normas establecidas para el Municipio.

Se debe establecer permiso para desarrollar actividades de enajenación de inmueble destinados a vivienda y el desarrollo de planes de vivienda por el sistema de autoconstrucción asignada a los Municipios mediante el decreto Ley N° 078 de 1987 y Ley 9ª de 1989.

La oficina de Planeación Municipal deberá realizar el control del proyecto realizado, mediante visitas que aseguren el cumplimiento de las normas y especificaciones técnicas definidas en la licencia.

Las visitas se practicarán en cualquier momento durante la ejecución de las obras y se podrá delegar las mismas en organizaciones agremiaciones de profesionales idóneos.

El Jefe Administrativo podrá imponer la sanción prevista en el literal del Artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 o la norma vigente, mediante resolución motivada cuando se verifique en las visitas de que trate el artículo anterior del presente decreto, la no concordancia de las obras con las normas y especificaciones técnicas establecidas en la licencia.

Contra los actos que otorgue una licencia procederán los recursos de la Ley gubernativa que señala el decreto Ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo).

Proceso y documentación para radicar el proyecto

Solicitar demarcación para el predio con la información recogida en los pasos anteriores.

Documentos para anexar:

Fotocopia de la escritura de propiedad autenticada
Paz y salvo Municipal de Tesorería
Plano de localización del predio
Levantamiento topográfico
Inscripción en el registro Municipal del Profesional encargado.
Matrícula inmobiliaria del predio
Nombre y dirección de los vecinos colindantes.

Proyecto arquitectónico

Esquema básico
Anteproyecto
Proyecto final

Documentación

Plano de localización y/o proyecto urbanístico
Planta de distribución general
Cortes longitudinales y transversales
Fachadas
Planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas
Diseño estructural y memorias de estudios.
Constancia sobre factibilidad de presentación de servicios públicos
Reglamento interno para urbanizaciones
Póliza de estabilidad y calidad de obras para urbanizaciones
Áreas de cesión y linderos para urbanizaciones.

Presentación en la oficina de Planeación Municipal con tres (3) juegos de planos
Recibo de cancelación de impuestos

Licencia de construcción

Una vez cumplido el proceso de radicación y aprobación del proyecto arquitectónico se expedirá la licencia de construcción
La licencia de construcción tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su expedición.
Para extender el plazo, se solicitará con un mes de anticipación a su vencimiento.
En caso de no ser usada en el plazo oficial se deberá solicitar revalidación reliquidando los impuestos necesarios.
El acto administrativo para el cual se confiere la licencia deberá contener la siguiente información:

Nomenclatura del predio
Área del predio y sus linderos
Uso autorizado del suelo
Término de la vigencia de la licencia
Nombre del titular.

ARTÍCULO 43: DIRECTRICES PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE LA CONSOLIDACIÓN URBANÍSTICA

Objetivo General

Establecer la reglamentación, aislamientos ambientales y formas de ocupación sobre las áreas de consolidación y conservación.

Objetivos específicos

- Orientar el uso del suelo en cuanto a la actuación urbanística de las manzanas 1, 38, 39 con desarrollo habitacional grupo 1 y las manzanas 43 y 44 con desarrollo de tipo de vivienda grupo 3.
 - Determinar la densidad y actual estado de prestación de servicios en las áreas propuestas
 - Definir la zona de desarrollo prioritario de ocupación, mediante un estudio de viabilidad técnica y socioeconómica para determinar los diseños urbanísticos.
 - Definir en un diagnóstico cualitativo y cuantitativo de vivienda social
 - Preveer el área destinada a la construcción de la vivienda de interés social.
 - Definir las acciones tendientes a la mitigación del riesgo identificado sobre la ronda de la quebrada del pueblo, definido dentro del documento urbano.
 - Evaluación de las inversiones de espacio público e infraestructura básica que requieren estas zonas para la consolidación del asentamiento humano.
 - Definir los plazos de ejecución de la urbanización
 - Establecer planes en conjunto con INVIAS para las posibles alternativas de reubicación de la vía Nacional, para la minimización del riesgo en el área urbana.
- Hasta tanto la vía principal no salga de área urbana el municipio adoptará medidas para la reducción de la velocidad por medio de reductores de velocidad y las medidas de señalización de velocidad máxima permitida.
- Buscar la articulación del espacio público existente y la normativa para cumplir con la provisión de espacio público requerido por el Decreto 1504 reglamentario de la Ley 388 de 1997.

CRONOGRAMA DE EJECUCION PLAN PARCIAL

Actividades/mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Etapla preliminar	x	x										
Diagnóstico			x	x	x							
Formulación						x	x	x				
Concertación									x	x		
Aprobación										x		
Implementación											x	x
Seguimiento	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

El desarrollo de este plan tendrá en cuenta los lineamientos que se establecen en el decreto 1507 de 1998 sobre procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales.

Al final del término de ley (1 año) será entregado a la CAR dicho Plan parcial una vez sea aprobado el EOT. Este término también se consigna en el Proyecto de Acuerdo.

COMPONENTE RURAL

CAPITULO I

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 44: DETERMINANTES RELACIONADAS CON LAS ÁREAS PARA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

Es determinante que los municipios den prioridad al manejo de las siguientes áreas, para las cuales se indican como áreas de Reserva Forestal

1. Páramos y subpáramos.
2. Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.
3. Áreas de infiltración y recarga de acuíferos.
4. Áreas para protección de fauna.

ARTÍCULO 45: Páramo y subpáramo

Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino.

Localización: Los páramos a partir de la cota 3.000 metros sobre el nivel del mar se consideran zonas de reserva y protección. La zona de reserva forestal del Frailejón. (Ver plano 14)

Uso principal : Protección integral de los recursos naturales. Su uso quedará dentro de la Zona de Reserva Forestal Protectora.

Usos compatibles : Recreación contemplativa rehabilitación ecológica e investigación controlada

Usos condicionados : Agropecuarios tradicionales bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres (3) años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

Usos prohibidos : Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización institucionales y otros usos y actividades, como la quema, tala y caza que ocasionen deterioro ambiental.

ARTÍCULO 46: Áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

Aislamiento medidos a partir de la periferia de nacimientos 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagunas, pantanos y humedales en general.

Localización:

El Río Machetá. Las principales quebradas identificadas como: Las Juntas, Los Arrayanes, El Chirme, El Guamo, El Molino, Don Alonso, Agua Blanca, La Tócola, La Carbonera, La Esmeralda, La Negrecia, Corralillos, Solana, La Laguna, Las Lajas, La colorada, La Lunisca y El Potrero.

La quebrada del Pueblo quedará con una franja de aislamiento de 30 m.

Pantanos y Humedales identificados como el Pantano Grande en la vereda de Solana y Laguna Seca (humedal) junto a la Laguna del Cerro en la vereda de San Isidro Alto. Se identifican dentro del plano 14 por medio de la convención A.P.: Aislamiento de Protección de color Cyan.
Uso principal: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

Usos compatibles: Recreación pasiva o contemplativa.

Usos condicionados: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de mineral de arrastre.

Usos prohibidos: Usos agropecuarios industriales urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

ARTÍCULO 47: Areas de infiltración para recarga de acuíferos

Son aquellas que se permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque de Niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa. Son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

Localización: Dentro del plano 14 de zonificación rural, se determina una ronda de aislamiento de 100 m a la redonda para Laguna Seca y Pantano Grande, igualmente se incluye todas zonas de cauces de ríos, quebradas, arroyos, lagos, lagunas, pantanos y humedales en general que se delimitan en el municipio.

Uso principal: Forestal Protector con especies nativas. Hará parte del Area de Protección.

Usos compatibles: Actividades agrosilviculturas y recreación contemplativa y vivienda campesina con máxima ocupación del 5%.

Usos condicionados: Infraestructura Vial, institucionales, equipamiento comunitario aprovechamiento forestal de especies exóticas.

Usos prohibidos: Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTÍCULO 48: Areas de bosque protector

Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

Localización: Los bosques primarios y secundarios localizados en las veredas de Casadillas Alto y Bajo, San Isidro Alto, Solana, Lotavita, Quebrada Honda, Resguardo Alto. (Ver plano 14)

Uso principal: Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.

Usos condicionados: Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles o arbustos o plantas en general.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minera, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ARTÍCULO 49: AREAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA FAUNA.

Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación investigación y manejo de la fauna silvestre.

Localización: La principal es el corredor del área del Oso de Anteojos, en los páramos de Casadillas Alto y San Isidro Alto. Se delimita en el Area de Reserva Forestal Protectora dentro del plano 14 Delimitación de la zonas rurales.

Uso principal: Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.

Uso compatible: Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.

Uso condicionado: Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para la investigación, zootecnia, y extracción genética.

Uso prohibido: Caza y pesca sin previo permiso y tala.

ARTÍCULO 50: AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. Identificadas en el plano 14 como ZA.

Localización: Es la franja de protección de 100 m. que bordea el Area Reserva Forestal del Frailejón y la zona de amortiguación alrededor de la cota de 3.000 m.s.n.m.

Uso principal: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

Usos prohibidos: Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minera y extracción de materiales de construcción.

ARTÍCULO 51: CATEGORÍAS DE MANEJO Y ADMINISTRACIÓN

Para el manejo y administración de las áreas anteriormente señaladas, existen diversas categorías entre las que se definen las siguientes :

1. Reservas forestales nacionales, regionales y locales.
2. Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica
3. Areas de recreación ecoturístico.
4. Areas históricas culturales y de protección del paisaje.

ARTÍCULO 52: RESERVAS FORESTALES

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se distinguen las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal

ARTÍCULO 53: AREAS FORESTALES PROTECTORAS

Su finalidad exclusiva es la protección de suelo, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

Localización: El Area de Reserva Forestal Protectora El Frailejón denominada A.R.F.P. Ver plano 14 de zonificación rural.

Punto 1. Localizado en las coordenadas planas (X= 1.059.090 Y=1.050.970), ubicado en la intersección del predio 00-01-003-337 y la cuchilla "El Choque" en el límite intermunicipal Machetá - Chocontá sobre la cota 3.300 m.s.n.m, de este punto se continúa en dirección EN por la misma cuchilla en una distancia de 5000 m.

Punto 2. (X= 1.060.930 Y=1.055.150). En la intersección de los predios 00-01-003-326, 00-01-004-634 con el límite intermunicipal Machetá - Chocontá en la cuchilla "El Choque" en el "Cerro Redondo", continúa con rumbo S58°E en una distancia de 1700 m.

Punto 3. (X= 1.060.000 Y=1.056.590) En el límite del predio 00-01-004-634 con la vereda Soatama del municipio de Chocontá, continúa en dirección S aguas abajo por un nacimiento de la quebrada Agua Blanca y una distancia de 900 m.

Punto 4. (X= 1.059.170 Y=1.056.470) En la intersección de los predios 00-01-004-634 y 00-01-004-777 con el límite intermunicipal Machetá - Chocontá, continúa con rumbo S55°E por el mismo límite en una distancia de 680 m.

Punto 5. (X= 1.058.790 Y=1.057.020) En la intersección de los predios 00-01-004-777, 00-01-004-632 y la vereda Soatá municipio de Chocontá, continúa en dirección SW por el límite de los predios 00-01-004-777, 00-01-004-632 y 00-01-004-639 y 00-01-004-639, 00-01-004-637 en una distancia de 900 m.

Punto 6. (X= 1.058.000 Y=1.056.850) En la intersección de los predios 00-01-004-639, 00-01-004-637 y 00-01-004-626 en la cota 2700 m.s.n.m, continúa con rumbo N98°W por el límite de los predios 00-01-004-626, 00-01-004-639 y 00-01-004-809 en una distancia de 320 m.

Punto 7. (X= 1.058.000 Y=1.056.530) Intersección de los predios 00-01-004-639, 00-01-004-809 y 00-01-004-642 en la quebrada Agua Blanca, continúa en dirección S aguas abajo hasta encontrar el próximo punto en una distancia de 900 m.

Punto 8. (X= 1.057.130 Y=1.056.600) En la intersección de los predios 00-02-004-713, 00-01-004-662 y 00-01-004-801, sobre la Quebrada Agua Blanca, continúa con rumbo N59°W por el lindero de los predios 00-01-004-662 y 00-01-004-801 en una distancia de 1170 m.

Punto 9. (X= 1.057.700 Y=1.055.590) En la intersección de los predios 00-01-004-662, 00-01-004-801 y 00-01-003-287, sobre la cota 2800 m.s.n.m, continúa en dirección NW por la misma cota hasta encontrar el siguiente punto en una distancia de 420 m.

Punto 10. (X= 1.057.930 Y=1.055.360) Intersección de la cota 2800 m.s.n.m, con el límite inferior del predio 00-01-003-289, continúa con rumbo S69°W por el lindero del predio anterior en una distancia de 450m.

Punto 11. (X= 1.057.770 Y=1.054.930) En la intersección de los predios 00-01-003-289, 00-01-003-286 y 00-01-003-284, continúa en dirección N9°E en una distancia de 450 m.

Punto 12. (X= 1.058.210 Y=1.054.990) En la intersección de los predios 00-01-003-258, 00-01-003-289, 00-01-003-292, 00-01-003-312, continúa en dirección N34°W en una distancia de 240 m.

Punto 13. (X= 1.058.400 Y=1.054.870) En la intersección de la cota 2800 m.s.n.m con el lindero que divide a los predios 00-01-003-312 y 00-01-003-292, continúa por esta misma cota en dirección W en una distancia de 160 m.

Punto 14. (X= 1.058.320 Y=1.054.760) intersección de los predios 00-01-003-292, 00-01-003-330 y 00-01-003-294 y la cota 2800 m.s.n.m, continúa en dirección N16°W en una distancia de 260 m.

Punto 15. (X= 1.058.580 Y=1.054.700) Intersección de los predios 00-01-003-292, 00-01-03-291 y 00-01-03-316 continúa por el lindero de este último predio en dirección SE en una distancia de 150 m.

Punto 16. (X= 1.058.500 Y=1.054.600) En el lindero que divide los predios 00-01-03-316 y 00-01-03-291 con la cota 2800 m.s.n.m, continúa en dirección W por la misma cota hasta encontrar el siguiente punto en una distancia de 870 m.

Punto 17. (X= 1.058.460 Y=1.054.120) En el lindero de los predios 00-01-03-291 y 00-01-03-303 con la cota de 2800 m.s.n.m, continúa por este mismo lindero en dirección NW en una distancia de 230 m.

Punto 18. (X= 1.058.600 Y=1.054.920) En la intersección de los predios 00-01-03-291, 00-01-03-309 y 00-01-03-303 sobre el cause de la Quebrada Don Alonso, continúa en dirección SW en una distancia de 330 m.

Punto 19. (X= 1.058.470 Y=1.053.650) Intersección de los predios 00-01-03-309 , 00-01-03-303 y 00-01-03-304, continúa con rumbo S26°W por el lindero que separa los predios 00-01-03-303 y 00-01-03-304 en una distancia de 800 m.

Punto 20. (X= 1.057.760 Y=1.053.300) En el lindero que separa los predios 00-01-03-304, 00-01-03-303 y 00-01-03-305 sobre la cota 2900 m.s.n.m, continúa por esta cota en dirección W en una distancia de 850 m.

Punto 21. (X= 1.057.730 Y=1.052.680) En la intersección de la cota 2900 m.s.n.m, sobre un nacimiento de la Quebrada Don Alonso y el lindero que separa los predios 00-01-03-305 y 00-01-03-306, continúa por este lindero con rumbo S44°E en una distancia de 100 m.

Punto 22. (X= 1.057.660 Y=1.052.740) intersección de los predios 00-01-03-305, 00-01-03-307, continúa con rumbo S32°W por el lindero que separa estos dos últimos predios en una distancia de 270 m.

Punto 23. (X= 1.057.430 Y=1.052.580) Localizado en la intersección de los predios 00-01-03-306, 00-01-03-307 y 00-01-02-563, continúa con rumbo SE por el lindero de los predios 00-01-03-307 y 00-01-02-563 en una distancia de 200 m.

Punto 24. (X= 1.057.270 Y=1.052.670) Intersección de los predios 00-01-03-307, 00-01-02-563 y 00-01-02-564 sobre la cota 2800 m.s.n.m, continúa con rumbo N97°E por los linderos de los predios 00-01-02-563 y 00-01-02-564 en una distancia de 240 m.

Punto 25. (X= 1.057.260 Y=1.052.480) Intersección de los predios 00-01-02-563, 00-01-02-564 y 00-01-02-558, continúa en dirección NW por el lindero de los predios 00-01-02-559 y 00-01-02-563, en una distancia de 530 m.

Punto 26. (X= 1.057.600 Y=1.052.120) En la intersección de los predios 00-01-02-563, 00-01-02-559, continúa en dirección E por el lindero que separa los predios 00-01-02-562 con el 00-01-02-587, 00-01-02-559 y 00-01-02-550 en una distancia de 1230 m.

Punto 27. (X= 1.057.910 Y=1.051.090) En la intersección de los predios 00-01-02-550, 00-01-02-562 con el límite intermunicipal Machetá - Chocontá, continúa en dirección N por el lindero Norte del predio 00-01-02-562 que separa los anteriores municipios en una distancia de 1300 m, hasta encontrar el PUNTO 1 donde cierra.

Uso principal: Conservación de flora y recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas caza y pesca.

ARTÍCULO 54: AREAS FORESTALES PROTECTORAS UBICADA SOBRE LA COTA 3000 m.s.n.m.

Uso principal: Conservación de flora y recursos conexos.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas caza y pesca.

ARTÍCULO 55: Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica

Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para integrarlos a los suelos de protección natural o de producción.

Localización: Los bosques secundarios localizados en las veredas de Casadillas Alto y Bajo, San Isidro Alto, Solana, Lotavita, Quebrada Honda, Resguardo Alto. Identificadas en el plano 14 como C.E.

Uso principal: Conservación y restauración ecológica

Usos compatibles: Actividades agrosilvipastoriles.

Usos condicionados: Agropecuarios, institucionales, recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.

Usos prohibidos: Aquellos que generen deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

ARTÍCULO 56: Areas de recreación ecoturística

Son Areas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural.

Localización: La Laguna del Cerro Localizada en la vereda de San Isidro Alto. A largo plazo la zona de reserva del Frailejonal. Demás que por su rehabilitación ecológica la comunidad considere como de importancia ecoturística. Ver plano 14

Para las áreas de recreación de tipo rural se definen los siguientes usos:

Uso Principal: Recreación pasiva

Usos compatibles: Actividades campestres, diferentes a vivienda.

Usos condicionados: Establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.

Usos prohibidos: Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

ARTÍCULO 57: Areas históricas, culturales o de protección del paisaje.

Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas como monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Se incluyen en esta categoría a los desiertos y áreas xerofíticas.

Localización:

Piedra Escrita en la Vereda de San Luis.

Monumentos de Pictografía "La Fragua" en la vereda de Solana.

Viga del Diablo en la vereda de Belén

Piedra del Cacique en la vereda de Belén

Cementerio indígena en la vereda de Solana

Piedra de Santa Teresita en la vereda de Solana

La Piedra Del Suplicio en la Laguna del Cerro vereda de Solana

Su descripción se realiza en el Capítulo Turismo del documento general. Se ubica dentro del Corredor identificado en el plano 14 como A.C.P.

Uso Principal: Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico cultural. Agricultura sin deterioro del ecosistema natural y cultural.

Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.

Usos condicionados: Recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.

Usos prohibidos: Agricultura, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico-cultural o paisajístico.

ARTÍCULO 58: Determinantes relacionadas con la protección de los suelos rurales

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos urbanos con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad.

Teniendo en cuenta criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por red hidrográfica y balance hídrico, geología; geomorfología, calidad de suelo, pendiente del terreno, usos actuales; presencia de recursos forestales; mineros y localización geográfica, se presentan las siguientes categorías :

ARTÍCULO 59: Areas agropecuarias

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías:

Agropecuaria tradicional
Agropecuaria semi - intensiva o semi - mecanizada
Agropecuaria intensiva o mecanizada

ARTÍCULO 60: Suelos de uso agropecuario tradicional

Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

Localización: Casadillas Alto y Bajo, San Isidro Alto y Bajo, Solana, Llano Largo, Mulatá, Santa Librada, Lotavita, San Martín, San Luis, San José, Gazuca, Belén, Quebrada Honda, Resguardo, Guina y San Bernabé. Ver plano 14, se identifica como Z.A.T.

Uso principal: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de

construcciones de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin. Explotaciones bajo invernadero.

Usos prohibidos: Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTÍCULO 61: Suelos de uso agropecuario semi-mecanizado o semi - intensivo

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi- intensivo.

Localización: Se localiza en las veredas Lotavita, San Martín, Casadillas Alto y Bajo, Resguardo Alto , Mulatá y San Jose. Identificadas en el palno 14 como Z.S.M.

Uso principal: Agropecuario tradicional a semi - mecanizada y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para Distritos de Riego, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda de propietario.

Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio para tal fin. Explotaciones bajo invernadero.

Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 62: Suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica, en los cuales se puedan implantar sistema de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

Localización: Se encuentra en las veredas de Solana y San Isidro Alto. Identificadas en el plano 14 como Z.A.M.

Uso principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.

Usos compatibles: Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

Usos condicionados: Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minera a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios. Explotaciones bajo invernadero.

Usos prohibidos: Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcciones de vivienda.

ARTÍCULO 63: Explotaciones bajo invernadero

Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán:

- a. Area cubierta por invernaderos y usos complementarios 60%
- b. Area en barreras perimetrales de aislamientos forestales 10%
- c. Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%

Localización: Se localiza en las veredas Lotavita, San Martín, Casadillas Alto y Bajo, Quebrada Honda, Resguardo Alto y Bajo, San Bernabé, Guina, Mulatá Alto y Bajo y Gazuca, Solana y San Isidro. Su localización quedará condicionada dentro de las zonas de Agricultura Tradicional, Agricultura mecanizable y Agricultura semimecanizable.

ARTÍCULO 64: Areas susceptibles de actividades mineras

Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados, y de manera más general a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales. Hace referencia también a las actividades conexas tales como centros de coquización, la distribución, el deposito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológica - mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.

Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas por el municipio, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia.

Localización: En la vereda de Guina sector Tonquirá se encuentran explotaciones de carbón y una explotación de material de construcción en la vereda de Solana sector de La Ye. Para el desarrollo de la actividad de explotación se tendrá en cuenta las disposiciones establecidas por la actividad competente.

ARTÍCULO 65: Corredores viales de servicio rurales

Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan a partir de un kilómetro del perímetro urbano de las cabeceras municipales.

Se refiere a la franja paralela a las vías de perímetro y segundo orden, en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así:

- Ancho de la franja : 200 metros
- Aislamiento ambiental: 15 metros a partir del borde de la vía.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

Localización:

La vía primaria Carretera Central.

Las vías secundarias: Tres esquinas Solana – San Isidro Alto, Lotavita - Casadillas, Resguardo Alto – San Bernabé, Guina – Soatama, San José – mulatá.

Ramales: A Gazuca Bajo, a Gazuca Alto, a Mulatá Alto, a Lagunitas, al Pantano, a San Luis, a Corralillos, a Escuela de San Isidro Alto, a San Luis parte alta, a San Luis, a San Isidro Bajo, a Llano Largo – Santa Librada, al Cucharó, al Carrizo, al Escobal, a San Martín, a Lotavita, a Quebrada Honda, a la Escuela de San Bernabé, a Paso Hondo, al Jucual, a Tonquirá, a Belén, a Quebrada Honda.

Uso principal: Servicios de ruta: Paradores, restaurantes y estacionamientos.

Usos compatibles: Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

Usos condicionados: Comercio de insumos agropecuarios, agroindustriales que procesen productos de la región, construcción ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga; usos institucionales; centros vacacionales de servicio.

Usos prohibidos: industriales, minera y parcelaciones.

Para todos los usos incluido el principal se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por el municipio y la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 68: Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, los municipios deberán incorporar normas y procedimientos que permitan controlar su desarrollo, dado su elevado impacto ambiental asociado con los usos del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, aspectos en los que la Corporación conserva sus facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.
- b. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio tal como se determinan la siguiente tabla 1.1.

Tabla 1.1 Indicaciones de ocupación y reforestación.

AREAS	OCUPACIÓN MÁXIMA DEL ÁREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		ÁREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Agropecuaria tradicional Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
Agropecuaria semimecanizada o semintensiva Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
De recreación	15%	30%	85%	70%

Ver plano 14

- c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (Áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- d. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

Las parcelaciones mínimas se determinarán por medio de la UAF municipal determinada en la ley 160/94 y las excepciones serán las dispuestas en dicha ley. Las áreas se especificarán mediante un plan parcial y sus lineamientos se encuentran dentro del documento del Proyecto de Acuerdo.

CAPITULO V

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EJECUCIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL