

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**ACUERDO No. 040 DE 2000**  
( )

**Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de ANAPOIMA.**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANAPOIMA**, en uso de las facultades legales que le confiere la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios

**CONSIDERANDO.**

1. Que según el artículo 9 de la Ley 388/97 y Artículo 1o del Decreto 879 que reglamenta las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal, establece la obligatoriedad de formular y adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial.
2. Que corresponde al Concejo Municipal aprobar la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
3. Que la Alcaldía Municipal ha adelantado la formulación de un Plan Básico de Ordenamiento Territorial por el desarrollo urbano acelerado que ha experimentado el municipio.
4. Que se han agotado todas las instancias previstas por la ley para garantizar la participación y concertación de la ciudadanía y se tienen las recomendaciones canalizadas a través de la CAR y del Consejo Territorial de Planeación.
5. Que se ha concertado con la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR según Resolución No 1147 del 19 de Julio de 2.000.
6. Que el Consejo Territorial de Planeación Municipal sesionó y emitió concepto mediante Acta No 005 del 13 de Octubre de 2.000.

**ACUERDA.**

**TITULO I.**  
**DISPOSICIONES INICIALES.**

**Artículo 1 ADOPCIÓN.** – Adóptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial P.B.O.T del Municipio de ANAPOIMA. Forman parte integral del mismo el documento técnico o de soporte, el documento resumen, así como los planos y mapas.

**Artículo 2 AMBITO DE APLICACIÓN.** – Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal.

**Artículo 3 PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO MUNICIPAL.-**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Los principios que soportan el PBOT del municipio son los siguientes:*

*Sostenibilidad:*

*Equidad*

*competitividad*

*Integración territorial*

*Función social y ecológica de la propiedad*

*Equilibrio en el desarrollo territorial*

*Integración con otros territorios.*

**TITULO II.**  
**COMPONENTE GENERAL DEL PLAN**

**CAPITULO 1POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES**

**Artículo 4 PROPÓSITO Y VOCACIÓN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.-**

*Anapoima es una entidad territorial con vocación agropecuaria y turística que se proyecta en el futuro regional y nacional integralmente El propósito de desarrollo municipal es el de brindar oportunidades de mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes independientemente del estrato social al que pertenezcan, fortalecer las comunidades rurales para evitar su desplazamiento mediante la generación de ingresos y la promoción del empleo por la modernización de los canales de comercialización y el procesamiento de los productos agropecuarios. Brindar a los pobladores de segunda residencia y a los turistas espacio público y servicios para la recreación, el esparcimiento y el encuentro con las comunidades locales y hacer de sus demandas oportunidades de ingresos y empleo para el municipio. Fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia de sus habitantes mediante la recuperación del patrimonio histórico y cultural. Valorar la oferta natural y adelantar acciones de protección, conservación y recuperación de los recursos naturales que se constituyen en el capital más importante para el futuro del municipio, en estrecha coordinación con los municipios de la Provincia del Tequendama en especial para realizar el manejo integral de las cuencas estratégicas de los ríos Apulo y Calandaima, además de las quebradas la Honda, Campos, Quipileña, La Yeguera y Sókota.*

*Se integra al propósito y vocación del territorio el detalle presentado en el documento técnico del PBOT.*

**Artículo 5 POLITICA DE POSICIONAMIENTO DEL MUNICIPIO EN EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y EL PAÍS.** *El municipio se proyecta como un territorio productor de bienes agropecuarios, de calidad y con valor agregado, con una infraestructura para la comercialización y procesamiento, y generador de servicios turísticos para la recreación contemplativa, el descanso y el esparcimiento.*

*Objetivos.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- *Consolidar las áreas de economía campesina y desarrollo empresarial incorporando tecnologías sostenibles para la producción, en especial de frutales, y cultivos semipermanentes (caña panelera), mejorando la comercialización y promoviendo la agroindustria para los mercados de Santafé de Bogotá y nacionales.*
- *Promover la construcción en áreas determinadas de la cabecera municipal y los centros poblados de centros de negocios y parques empresariales para la agroindustria y comercialización al por mayor y al por menor de los productos agropecuarios generados en el municipio.*
- *Mejorar la infraestructura y los equipamientos de los sitios turísticos, del patrimonio histórico y cultural en el ámbito urbano y rural para atraer un turismo interesado en disfrutar el paisaje, las bondades del clima.*
- *Fortalecer el sistema de espacio público en el municipio mediante la construcción y el mejoramiento de parques, escenarios deportivos y culturales para la recreación y el esparcimiento de la comunidad de Anapoima, pobladores de segunda residencia y turistas.*
- *Promover un desarrollo ordenado dada la demanda de segunda residencia y tercera edad con proyectos adecuados para atender esta población.*
- *Fortalecer la calidad del espacio público con programas de educación ciudadana para contar con espacios limpios y libres, con calidad arquitectónica y ordenados especialmente en la parte concerniente a los establecimientos generadores de ruido.*

**Artículo 6 POLÍTICA DE INTEGRACIÓN SOCIAL, ECONÓMICA Y TERRITORIAL**  
*Integración de las veredas con los centros poblados y la cabecera municipal creando condiciones para el encuentro de las comunidades, el intercambio de productos y servicios, el acceso a los servicios básicos, y disminución de los factores generadores de tensión social y violencia.*

**Objetivos:**

- *Fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia de la comunidad promoviendo el reconocimiento y la interacción entre los diferentes sectores sociales, la recuperación de la memoria y el patrimonio histórico y cultural y facilitando su participación activa en la construcción colectiva del municipio deseado.*
- *Promover la articulación con las políticas, objetivos y estrategias del sistema educativo municipal para que en todos los niveles de la educación se integren*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*los conocimientos sobre El ordenamiento territorial municipio y coordinar con las instituciones educativas para que en los proyectos educativos institucionales se incorporen los elementos que permitan la orientación vocacional de la educación media y El fortalecimiento de la educación técnica y tecnológica en función de las potencialidades del municipio.*

- *Intensificar las comunicaciones y la movilización entre las veredas y los asentamientos humanos mediante la ampliación de la cobertura de la telefonía rural, el mejoramiento y mantenimiento de la red vial y la organización del transporte público interveredal en el municipio, que facilite el acceso a los mercados y los servicios básicos de salud, educación de las comunidades rurales.*
- *Integrar las áreas suburbanas y de recreación a través del sistema de espacio público ( senderos ecoturísticos, Parques veredales), la realización de actividades para la protección y conservación de los ecosistemas estratégicos y la promoción de la participación de los pobladores de segunda residencia en las actividades sociales, económicas y culturales del municipio.*
- *Regular el proceso de ocupación del territorio municipal, especialmente en los asentamientos humanos, teniendo en cuenta la oferta hídrica para el consumo humano y los requerimientos de la producción con el fin de garantizar un equilibrio entre las posibilidades de atención y el desarrollo urbanístico.*
- *Consolidar las áreas suburbanas y de recreación a través de Planes zonales que prevean la integración física y social de los pobladores de segunda residencia con el municipio.*
- *Promover el desarrollo urbanístico de la cabecera municipal de acuerdo a las áreas vocacionales y los tratamientos previstos en el PBOT, en concertación con los propietarios y utilizando los diferentes instrumentos que se establecen en el presente acuerdo y demás normas existentes.*
- *Fortalecer los centros poblados de San Antonio de Anapoima, La Paz y Patio Bonito como centros de servicios, espacios de encuentro e intercambio de las comunidades de las veredas de su área de influencia con los pobladores urbanos, los pobladores de segunda residencia y turistas en general.*

**Artículo 7.- POLITICA DE RECUPERACIÓN, CONSOLIDACIÓN Y AMPLIACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.** *El espacio público es un eje estructurante del territorio que proporciona a los Anapoimunos de nacimiento y por adopción lugares de encuentro, esparcimiento y bienestar donde puedan disfrutar las ventajas del municipio y es uno de los atractivos turístico para los visitantes, por lo tanto es necesario su recuperación y fortalecimiento.*

**Objetivos:**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- *Contar con parques ecológicos, recreativos, escenarios deportivos y culturales en la cabecera municipal y los centros poblados de San Antonio de Anapoima, La Paz y Patio Bonito.*
- *Ampliar el espacio público destinado para la movilización de las personas en el casco urbano mediante el rediseño de las vías, andenes y el establecimiento de áreas de parqueo para los vehículos.*
- *Ampliar el espacio público mediante la aplicación de las normas sobre cesión en los desarrollos urbanísticos.*

**Artículo 8. POLÍTICA DE VIVIENDA.** *Construcción de un territorio que le brinde oportunidades a las comunidades sin diferencias sociales a una vivienda digna, dotada de los servicios básicos mediante el diseño y la ejecución de programas de construcción y mejoramiento de vivienda de interés social integradas al desarrollo urbano y rural.*

*Objetivos*

- *Poner en funcionamiento el Banco de Tierras y organizar el Instituto de Vivienda de Interés Social, instrumentos de la Administración para promover y adelantar proyectos de vivienda que favorezcan a las comunidades de los estratos 1,2 y 3 en la cabecera municipal y en San Antonio de Anapoima, Patio Bonito y la Paz.*
- *Reubicar las familias localizadas en ÁREAS de alto riesgo a través de proyectos de Vivienda prioritaria.*
- *Integrar en el casco urbano y los centros poblados la vivienda de interés social VIS como parte del desarrollo urbanístico.*
- *Adelantar proyectos de mejoramiento de vivienda rural para elevar la calidad de vida de las comunidades campesinas.*
- *Promover adecuada información de sistema de vivienda de interés social con talleres pedagógicos.*
- *Facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda y recreación para estratos 2 y 3 y de la tercera edad por los requerimientos de salud.*
- *Incentivar planes de vivienda de interés social a través de entidades como el Fondo Nacional del Ahorro, INURBE, El Instituto Departamental de vivienda, el Banco Agrario y otras entidades que desarrollan estos programas.*

**Artículo 9. POLÍTICA AMBIENTAL.-** *Protección, conservación y recuperación del patrimonio natural mediante el manejo estratégico de las cuencas de los ríos Apulo, Calandaima y las Quebradas Campos, la Honda, Quipileña, Yeguera y Sócota, la*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*tinta, San Jerónimo, la Esperanza, en asociación con los municipios vecinos de la Provincia del Tequendama, el establecimiento de áreas de reserva y protección, la adopción de tecnologías y procesos productivos sostenibles compatibles con la oferta natural y la apropiación por parte de niños, jóvenes y adultos de conocimientos y prácticas que den valor a los recursos naturales.*

**Objetivos**

*Establecer la oferta hídrica como un patrimonio ecológico fundamental en el municipio, adelantar prácticas de conservación, protección y recuperación en los nacimientos y áreas de recarga hídrica, en las rondas de los cauces de las aguas superficiales y promover el uso racional de las diversas fuentes de agua, superficiales, subterráneas y del agua lluvia para satisfacer las necesidades de consumo humano y de riego para la actividad productiva.*

- *Recuperar las ÁREAS degradadas del municipio para la actividad agropecuaria mediante la transferencia de tecnologías sostenibles y la promoción de cultivos acordes con las potencialidades de la tierra.*
- *Garantizar la permanencia y rehabilitación de áreas forestales para la protección de suelos frágiles y susceptibles a procesos erosivos o de remoción severos e irreversibles, mantener el hábitat de especies de fauna de importancia desde el punto de vista ecológico – ornamental, posibilitar la captación y regulación del componente hídrico como elemento fundamental para alimentar los drenajes iniciales de los ríos y quebradas que bañan el municipio.*
- *Prevenir los desastres naturales que afecten a las comunidades y el territorio mediante la ejecución de proyectos que disminuyan los factores de riesgo en las áreas de amenaza y riesgo natural y promoviendo la intervención de los propietarios en la ejecución de acciones que disminuyan el riesgo.*
- *Recuperar la oferta hídrica y la calidad del agua de las Quebradas Campos, Honda, Quipileña Sókota y La Yeguera y los Ríos Apulo y Calandaima a través de proyectos de Planes de Manejo ambiental de la cuenca formulados y ejecutados en convenio con los municipios de la Provincia del Tequendama, la asesoría técnica de la Gobernación y en coordinación con la CAR.*
- *Adelantar acciones conjuntas con los municipios afectados por la contaminación y reducción de las aguas del río Bogotá para buscar, mediante la concertación con Santafé de Bogotá Distrito Capital, la recuperación de la cuenca, disminuir o mitigar los impactos negativos generados en el municipio y la región y garantizar la financiación de las acciones de recuperación mediante la compensación por parte del Distrito Capital.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- *Promover e incentivar el desarrollo de proyectos arquitectónicos con alto contenido ecológico es decir autosostenibles con aprovechamiento pluvial, reciclado de aguas grises, reinserción de aguas lluvias al manta acuífero, uso de energía solar y eólica a nivel rural y urbano.*
- *Realizar el plan de manejo y clasificación de residuos sólidos a nivel de la población municipal.*

**Artículo 10. ESTRATEGIAS.-** *Para el logro de los objetivos de cada una de las políticas se adelantarán las siguientes estrategias:*

- *Divulgación en las comunidades y las diferentes organizaciones sociales y gremiales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio y las normas que regulan su ejecución y presentar periódicamente informes de avance de los resultados logrados en su ejecución.*
- *Promoción de los procesos de participación y concertación de los diferentes sectores sociales, las entidades del orden departamental y nacional en el diseño, formulación y ejecución de los Planes Parciales, los Planes zonales, los megaproyectos los Programas y Proyectos del PBOT y la adopción de normas acordes con las políticas de ordenamiento territorial adoptadas.*
- *Modernización institucional que permita adoptar los nuevos componentes de la misión de la administración municipal en la gestión territorial y la promoción de programas y proyectos con la participación de la empresa privada, las organizaciones civiles y la comunidad en general.*
- *Adopción de un sistema de incentivos que estimule a los particulares a adelantar las acciones acordes con las políticas, programas y proyectos del PBOT.*
- *Aplicación de los instrumentos técnicos y jurídicos que garanticen la intervención efectiva en el ordenamiento del municipio de acuerdo a las políticas y objetivos del PBOT.*
- *Realización de alianzas con los empresarios y las organizaciones gremiales y comunitarias para la organización de empresas y la ejecución de los proyectos prioritarios del PBOT.*
- *Establecimiento de convenios con los municipios vecinos, Asociación de Concejales, la Asociación de municipios de la Provincia del Tequendama y la Gobernación para la ejecución de los Programas y Proyectos del PBOT, especialmente los relacionados con la gestión ambiental de las cuencas de los ríos Bogotá, Apulo, Calandaima y las Quebradas La Honda, La Quipileña, la Campos, La Yeguera y Sókota, la provisión de servicios públicos de Acueducto,*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*alcantarillado, aseo, manejo de residuos sólidos, matadero y otros equipamientos del ámbito regional.*

- *Incorporación al sistema de información de la gestión municipal el sistema de información geográfica como componente central del proceso de toma de decisiones y evaluación de los resultados de la gestión y ejecución del PBOT.*
- *Seguimiento y la evaluación de los resultados del PBOT periódicamente para identificar las situaciones que incidan en su ejecución para tomar las medidas oportunas que garanticen el logro de los objetivos propuestos.*
- *Establecimiento de las cuencas hidrográficas como unidades básicas para los procesos de planificación, ejecución y evaluación de la gestión ambiental y el manejo de los recursos naturales.*
- *Construir un modelo educativo regional que estimule la apropiación, en cada ciudadano, y desde su propio ámbito, de la responsabilidad social que le compete para el buen uso, mantenimiento y protección del potencial de recursos naturales , económicos y culturales del municipio.*
- *Adoptar un plan de tratamiento de protección y amortiguación para la defensa del medio ambiente biorregional.*
- *Crear mecanismos de concertación interinstitucional para la defensa y conservación del medio ambiente.*
- *Adoptar un plan de embellecimiento, ornato, cuidado y protección del patrimonio histórico, cultural y turístico del municipio, para optimizar su productividad y competitividad.*
- *Fomentar el desarrollo de iniciativas empresariales autogestoras que dinamicen la producción y el empleo.*
- *Incentivar tributariamente a las industrias no contaminantes que establezcan su casa matriz en el municipio.*
- *Celebrar convenios con los fruticultores para que generen empleo, en mayor porcentaje, para los habitantes de Anapoima.*
- *Fomentar la creación de microempresas y otros programas de generación de ingresos para mujeres y poblaciones vulnerables. ( jóvenes, discapacitados, pensionados, tercera edad, etc.).*
- *Adoptar un plan municipal de salud que articule los distintos prestadores del servicio de salud, privilegiando los programas de prevención y promoción.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- *Adoptar un plan de implementación de la infraestructura adecuada para el desarrollo de la educación en tecnología en las instituciones de educación pública.*
- *Promover y fortalecer el asentamiento de instituciones de educación superior públicas y privadas para ampliar la capacidad de prestación de servicios educativos en el municipio.*
- *Fortalecer el Fondo de Educación Superior para la financiación a estudiantes de escasos recursos.*
- *Crear la plataforma tecnológica educativa que permita a todos los centros educativos del municipio incorporarse a una red de informática, internet e intranet, enlazada con centros universitarios y bibliotecas de nivel nacional e internacional.*
- *Construir el modelo de municipio, a partir de sus ventajas geoespaciales, económicas, sociales y culturales, para alcanzar su propio desarrollo y articularse con el desarrollo regional.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 11. MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.** – El municipio tendrá un crecimiento multipolar a partir del desarrollo de la cabecera municipal y los centros poblados de San Antonio de Anapoima, Patio Bonito y La Paz integrado al desarrollo regional. Los centros urbanos se integrarán al desarrollo rural cumpliendo la función de centros de servicios, en particular como apoyo a la producción agropecuaria y el turismo. La cabecera municipal superará el fraccionamiento actual del territorio articulando el centro tradicional a los nuevos desarrollos urbanos a través de un sistema espacial de interés público, una eficiente red vial y un sistema de transporte interveredal que facilite la movilidad de las personas y las mercancías, con una dotación de equipamientos de fácil acceso a la población y con una red eficiente de servicios públicos, también se contará con unas áreas vocacionales densificadas de acuerdo a las características de cada una de estas áreas con mayores índices de ocupación y una oferta de vivienda de interés social. La ocupación del suelo rural se promoverá protegiendo los suelos de importancia ambiental alta y de alto riesgo por amenaza natural alta, el estímulo del uso del suelo de acuerdo a las potencialidades que tiene. Se tendrán en cuenta las unidades de atención previstas en el escenario de ordenamiento territorial presentado en el mapa respectivo que hace parte integral del acuerdo para orientar las acciones en el corto, mediano y largo plazo.

**CAPITULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

**Artículo 12 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** – Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del municipio de ANAPOIMA se clasifica en urbano, de expansión, rural y de protección, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 13 SUELO URBANO.-** Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, que se presenta en el Mapa de clasificación del suelo urbano a escala 1: 5000

También forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles de los centros poblados de San Antonio de Anapoima, La Paz y Patio Bonito cuyos perímetros sanitarios se delimitan en el Mapa de clasificación del suelo de cada centro poblado a escala 1:5000. Las coordenadas del perímetro urbano de la cabecera municipal son las siguientes:

<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>	<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
1	951080,00	996080,00	16	949410,00	996300,00
2	951140,00	995960,00	17	949335,00	996670,00
3	951030,00	995845,00	18	949500,00	997620,00
4	948760,00	994315,00	19	949500,00	997620,00

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

5	948700,00	994260,00	20	950660,00	998130,00
6	948710,00	993860,00	21	950660,00	998070,00
7	948660,00	993730,00	22	951050,00	997930,00
8	948660,00	993730,00	23	951060,00	997430,00
9	948670,00	994070,00	24	950370,00	997260,00
10	948510,00	994070,00	25	950700,00	996800,00
11	948520,00	994390,00	26	950181,00	996408,00
12	948280,00	994470,00	27	950219,00	996.080,00
13	948280,00	994550,00	28	950349,00	996117,00
14	948450,00	994555,00	29	950420,00	995875,00
15	948680,00	994660,00			

Las coordenadas del perímetro urbano de San Antonio de Anapoima son las siguientes:

Punto	Y	X	Punto	Y	X
1	947985,00	998940,00	8	956229,32	996371,17
2	947950,00	998550,00	9	956264,86	996323,17
3	947870,00	998315,00	10	956310,32	996315,65
4	947760,00	998420,00	11	956347,08	996342,40
5	947600,00	998290,00	12	956420,24	996299,58
6	947320,00	998220,00	13	956406,82	996254,16
7	947590,00	998400,00	14	956473,13	996257,99

Las coordenadas del perímetro urbano de la Paz son las siguientes

Punto	Y	X
1	956155.0000	993540.0000
2	956155.0000	993540.0000
3	955870.0000	993700.0000
4	955880.0000	993775.0000
5	955900.0000	993950.0000

Las coordenadas del perímetro urbano de Patio Bonito son las siguientes:

Punto	Y	X	Punto	Y	X
1	955800,00	992420,00	5	955560,00	992390,00
2	955820,00	992160,00	6	955480,00	992425,41
3	955770,00	992170,00	7	955650,00	992555,00
4	955610,00	992380,00	8	955730,00	992480,00

**Artículo 14. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.-** Forman parte del suelo de expansión urbana los terrenos e inmuebles que se habilitarán y urbanizarán durante la vigencia del PBOT y se encuentran localizados dentro de los perímetros

**MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN**

*delimitados en los Mapa de clasificación del suelo urbano a escala 1: 5000 de la cabecera municipal y de los centros poblados.*

*Las coordenadas del perímetro de expansión urbana de la cabecera municipal son las siguientes:*

<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>	<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
30	948727,01	993945,70	10	948548,65	993528,59
31	948867,25	993866,47	50	948296,23	994581,26
32	948954,02	993730,58	51	948276,90	994610,22
33	948962,28	993681,00	52	948355,42	994748,25
34	948888,83	993635,10	53	948561,71	994576,30
35	948741,46	993590,11	25a	950788,0	996689,0
36	948674,44	993618,57	25b	950876,0	996491,0
37	948675,36	993479,01	26c	950515,0	996288,0
38	948648,73	993482,68	25d	950462,0	996420,0
39	948584,00	993366,54	26e	950390,0	996576,0
40	948548,65	993528,59			

*Las coordenadas del perímetro de expansión de San Antonio de Anapoima son las siguientes:*

<b>PERIMETRO DE EXPANSION PR 1</b>			<b>PERIMETRO DE EXPANSION PR 1</b>		
<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>	<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
5ª	947573,70	998289,66	2	956473,10	996257,99
20	947738,40	998125,31	11	956347,08	996342,40
21	947662,60	997967,85	30	956440,49	996477,63
22	947642,00	998091,80	31	956517,41	996484,87
23	947570,40	998124,85	32	956552,24	996508,07
24	947571,30	998174,89	33	956594,33	996477,63
25	947474,10	998176,65			
26	947320,00	998220,00			

*Las coordenadas del perímetro de expansión urbana de La Paz son las siguientes:*

<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>	<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
10	955878.6108	993601.7223	14	955689.5532	993556.3310
11	955832.1811	993614.0758	15	955681.2902	993722.9750
12	955770.3502	993534.7540	16	955785.5002	993725.2700
13	955735.9202	993588.4660	4	955880.0000	993775.0000

*Las coordenadas de expansión urbana de Patio Bonito son las siguientes:*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

<b>PERÍMETRO DE EXPANSION</b>		
<b>Punto</b>	<b>Y</b>	<b>X</b>
10	955624,81	992320,50
11	955435,93	992307,63
12	955411,60	992292,02
13	955457,97	992396,23
6	955480,00	992410,00

**Parágrafo 1:** Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión urbano se incorporará al suelo urbano a medida que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía, así como de vías de acceso y principales.

**Parágrafo 2:** Para determinar y reservar el uso de la zona de expansión, la Oficina de Planeación podrá calificar, precisar y localizar las áreas correspondientes ampliando el perímetro urbano y cuando se haya agotado el área destinada para este uso y para el cual no se puedan recalificar áreas para este fin, la definición de las nuevas zonas de expansión urbana deberán ser el resultado de un análisis de las posibilidades de prestación de servicios públicos en un futuro y no podrán exceder el 30% del área del actual perímetro urbano, ajustando las coordenadas del perímetro urbano en los mapas y planos correspondientes.

**Artículo 15.- SUELO RURAL.** Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentra localizados dentro de los perímetros delimitados en el Mapa de clasificación de uso del suelo municipal a escala 1: 25000.

Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad, tal como se precisa en el Título IV COMPONENTE RURAL DEL PLAN Capítulo IV del presente Acuerdo. Para propósitos de la delimitación en el Mapa de clasificación de uso del suelo se presentan a escala 1: 25000 el suelo suburbano.

Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles localizados en los corredores viales de las troncales La Mesa – Anapoima – Apulo; Anapoima – San Antonio; El Colegio - la Paz – Patio Bonito – Viotá y la vía interregional Anapoima – La Paz – El Triunfo – El Colegio, delimitados en el mapa de clasificación de uso Municipal a escala 1:25.000. Estudio

**Parágrafo:** El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo en el presente Acuerdo.

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 16 SUELOS DE PROTECCIÓN.-** Forman parte de los suelos de protección los terrenos e inmuebles que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales tienen restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas de alto riesgo para la localización de asentamientos, las áreas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos y los inmuebles declarados patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

*En el suelo urbano hacen parte de los suelos de protección los Bosques en los Escarpes de la terraza de la cabecera municipal, el área Forestal Protectora Bosque de La Liborina y sus respectivas áreas de Amortiguación, áreas de Recreación Ecológica de la laguna La Bomba, área de Protección del Paisaje – Senderos Ecológicos, áreas periféricas (rondas) de las quebradas Sócota y El Chilán en la cabecera municipal, de La Zorra en San Antonio de Anapoima y de la Campos en La Paz – Patio Bonito, además de las áreas de Protección Ambiental Bajo Líneas de Alta Tensión, las áreas de Amenaza Alta y Media por Procesos de Remoción en Masa o Inundación, las áreas de Amenaza Alta por Deslizamiento Activos y Socavación, las áreas de Amenaza Alta por Deslizamientos Potenciales y las áreas de Amenaza Media por Deslizamientos Mapa*

*En el suelo rural las áreas de Distrito de Manejo Integrado, las áreas periféricas de los ríos y de las Quebradas permanentes y transitorias de las subcuencas del río Apulo, Calandaima y Bogotá, las áreas de nacimiento y manantiales y las áreas de localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos como plantas de tratamiento de aguas residuales, tratamiento de residuos sólidos y disposición de materiales de construcción*

*Los suelos de protección están localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa Suelos de Protección Urbana a escala 1:5000 en las áreas urbanas y en el mapa Suelos de Protección a escala 1:25000 para las áreas rurales.*

### **CAPITULO III IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO ( URBANO – RURAL E INTERURBANA).**

**Artículo 17 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.-** Los sistemas estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las áreas urbanas y rurales, así como las distintas áreas que constituyen los suelos urbano y de expansión urbana. Igualmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del municipio con su región.

**Artículo 18 SISTEMA AMBIENTAL.-** Forman parte del sistema ambiental estructurante del municipio en zona rural, las áreas captadoras y reguladoras del agua donde nacen las principales quebradas del municipio clasificadas como Zonas de Distrito de Manejo tales como: el Alto de Flores, el cerro Panamá, la parte alta de

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*la vereda la Guásima; las áreas periféricas (rondas) de los ríos Apulo Calandaima y Bogotá y la Quebrada Campos en los tramos que pasan por el municipio.*

*También hace parte del sistema ambiental del municipio las siguientes microcuencas:*

*Subcuenca del río Apulo:*

*Microcuenca Q. La Puerquera: compartida con municipio de La Mesa*

*Microcuenca Q. Lutaima*

*Microcuenca Q. Palmichera*

*Microcuenca Q. La Yegüera compartida con el municipio de Apulo*

*Microcuenca Q. El Limonar: compartida con municipio de La Mesa*

*Microcuenca Q. El Pedregal (Las Animas)*

*Microcuenca Q. San Antonio*

*Microcuenca Q. Agua Blanca*

*Subcuenca del río Calandaima*

*Microcuenca Q. Campos: compartida con el municipio de El Colegio*

*Microcuenca Q. La Tora*

*Microcuenca Q. Calichana*

*Microcuenca Q. La Tinta*

*Microcuenca Q. La Esperanza*

*Microcuenca Q. San Jorónimo*

*Cuenca del río Bogotá*

*Microcuenca Q. Socota: compartida con Apulo.*

*También hace parte del sistema ambiental los pozos de aguas subterráneas de la terraza de Anapoima que se relacionan en el documento técnico.*

*En la zona urbana forman parte del sistema ambiental la laguna de la Bomba, el Bosque de la Liborina y las áreas periféricas (rondas) de las quebradas Sócota, El Chilán en la cabecera municipal, de las quebradas la Zorra en el centro poblado de San Antonio de Anapoima y de la Campos en La Paz y Patio Bonito. Los componentes del sistema se delimitan en el mapa del Sistema Ambiental urbano a escala 1:5000 del municipio y el mapa Sistema Ambiental para el suelo rural a escala 1:25000.*

*Igualmente forman parte las áreas de alto riesgo en el suelo rural las áreas de amenaza alta por deslizamiento activos, socavación y avalanchas, las áreas de amenaza alta por deslizamientos potenciales, las áreas de amenaza alta por fallas geológicas, las áreas de amenaza alta por movimientos lentos del suelo, las áreas de amenaza media por deslizamientos y degradación de suelos, las áreas de amenaza*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*media por inundación. Las áreas de amenaza en suelo rural se localizan y delimitan en el mapa de Amenazas Naturales a escala 1:25000 y en el suelo urbano a escala 1:5000*

**Artículo 19 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.-** *.El sistema vial y de transporte estará compuesto por la red vial, la red de caminos, la red vial urbana y el subsistema de transporte público Las vías que constituyen la red vial del municipio se clasificarán, así:*

- **RED VIAL**

*VIA REGIONAL PRINCIPAL (VRP): Conecta la cabecera municipal con las cabecera municipal de otros municipios de la provincia del Tequendama y el Departamento*

*Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.*

*Estacionamiento: sobre bahías.*

*Tipo de vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos, sin penetrar al área urbana.*

*VÍA REGIONAL SECUNDARIA (VRS): Conecta entre sí la cabecera municipal y los demás centros poblados de La Paz, patio Bonito y San Antonio de Anapoima.*

*Retrocesos: 15 metros a partir del borde de la calzada.*

*Estacionamiento: no se permiten.*

*Tipo de Vía: Acceso y abastecimiento a los centros urbanos.*

*VÍA DE PENETRACION RURAL (VPR): Une las vías VRP o VRS con zonas rurales.*

*Retrocesos: 10 metros a partir del borde de la calzada.*

*Tipo de Vía: Salida de las zonas rurales aisladas.*

- **RED DE CAMINOS:**

*La red de caminos para el uso exclusivo de peatones, ciclistas, semovientes, carreteras de tracción animal y similares. Pertenecen a esta clasificación las vías denominadas según sus características de origen o de uso como caminos indígenas, reales, nacionales, de herradura, senderos, trochas y similares; definir los programas o proyectos que se vayan a ejecutar para desarrollar los procesos de restauración, construcción, conservación, uso y permanencia de la Red de Caminos en su Municipio.*

- **RED VIAL URBANA**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1): Interconecta los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.*

<i>Ancho total:</i>	<i>15 metros mínimos.</i>
<i>Ancho y número de calzadas:</i>	<i>2 calzadas de siete metros cada una</i>
<i>Ancho separador central:</i>	<i>1 metro</i>
<i>Ancho de andenes:</i>	<i>3 metros mínimo en las zonas centrales comerciales</i> <i>2 metros en zonas de vivienda.</i>
<i>Radio mínimo de empate:</i>	<i>5 metros.</i>
<i>Retrocesos: en zonas comerciales:</i>	<i>2 metros mínimo.</i>
<i>En zonas de vivienda para antejardín</i>	<i>5 metros a partir del paramento propuesto</i>

*Se permite estacionamiento en un solo costado.*

*VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2): Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.*

<i>Ancho total:</i>	<i>10 metros mínimos.</i>
<i>Ancho y número de calzadas:</i>	<i>1 calzadas de siete metros</i>
<i>Ancho de andenes:</i>	<i>1.50 metros mínimo.</i>
<i>Radio mínimo de empate:</i>	<i>5 metros.</i>
<i>Retrocesos: en zonas comerciales:</i>	<i>2 metros mínimo.</i>
<i>En zonas de vivienda:</i>	<i>3 metros a partir del paramento propuesto.</i>

*Se permite estacionamiento en un solo costado.*

*VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3): Interconecta los barrios entre sí.*

<i>Ancho total:</i>	<i>9 metros.</i>
<i>Ancho y número de calzadas:</i>	<i>1 de seis metros</i>
<i>Ancho de andenes:</i>	<i>1.50 metros.</i>
<i>Radio mínimo de empate:</i>	<i>5 metros.</i>
<i>Retrocesos:</i>	<i>2 metros a partir del paramento.</i>

*Se permite estacionamiento en un solo costado.*

*VIA URBANA PEATONAL (VU-4): Cuya función es la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio.*

<i>Ancho total:</i>	<i>6 metros mínimos.</i>
<i>Ancho de andenes:</i>	<i>1.50 metros.</i>
<i>Retrocesos: en zonas comerciales:</i>	<i>2 metros para voladizos.</i>

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*No se permite estacionamientos.*

*Forma parte del sistema vial primario las troncales que unen Anapoima con la Mesa, Santafé de Bogotá, Apulo, Tocaima y Girardot; Anapoima con El Colegio, San Antonio del Tequendama, Santafé de Bogotá, Viotá, Tocaima y Girardot. Las vías interregionales que unen la cabecera municipal Anapoima, La Paz, Patio Bonito y El Triunfo en el municipio del Colegio; la cabecera municipal con San Antonio de Anapoima, San Joaquín y La Mesa; La cabecera municipal con San Antonio de Anapoima, La Vega y Apulo las vías se localizan en el mapa de Sistemas Estructurantes del Territorio rural a escala 1:25000.*

*En la zona urbana el sistema vial está constituido por las vías de acceso a la ciudad, carrera 5, vía a San Antonio de Anapoima y la vía a la inspección del Triunfo. El subsistema arterial compuesto por la vía a Santa Teresa – las Mercedes y las vías proyectadas son de las Acacias, la Liborina, prolongación de la Avenida séptima urbanización Liberia, la calle 5 sur y la vía a San Judas. El sistema vial se localiza en el mapa Sistemas Estructurantes del territorio urbano a escala 1.5000*

**Parágrafo 1:** *El municipio se regirá por la reglamentación del Gobierno Departamental y Nacional para la localización y retrocesos de las vallas publicitarias que se instalen en los corredores viales, buscando la descontaminación visual y reducir la afectación del paisaje natural.*

**Parágrafo 2:** *En las vías Departamentales solo se permitirá la localización de las vallas y avisos en las zonas comprendidas entre un kilómetro antes y uno después de los centros poblados y de cruces de caminos.*

**Parágrafo 3:** *Se prohíbe la construcción de vías carreteras para automotores o vías férreas, sobre el trazado original de los caminos reales establecidos por El PBOT. En circunstancias de excepción la vía carretera, podrá ser construida en paralelo respetando las características originales del camino.*

**Parágrafo 4:** *La alcaldía municipal adelantará en los siguientes 180 días un inventario de los caminos existentes en El municipio, y ubicará en los mapas respectivos su existencia.*

**Parágrafo 5:** *Los caminos que hayan sufrido invasión o cierre deben ser identificados cartográficamente dentro de su Plan de Ordenamiento. Posteriormente se debe iniciar los procesos de restitución y recuperación de estos espacios públicos, para lo cual se contará con el apoyo del Departamento.*

**Artículo 20: SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO.-.** *Forma parte del sistema estructurante de servicios públicos domiciliarios y saneamiento básico los siguientes subsistemas en el área urbana: **Subsistema Acueducto:** En la cabecera municipal las redes primarias*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

actuales, los tanques actuales de almacenamiento, la planta de tratamiento de agua potable del Alto del Cobre, la planta de tratamiento antigua del río Bogotá, el pozo profundo de la Chica, la proyección de las redes primarias en el suelo urbano de expansión urbana del costado sur entre la vía principal y la vía a San Judas. Las fuentes de agua son la Quebrada Honda del Municipio de Tena, La quebrada Campos en la represa de Mesa de Yeguas, se evaluarán otras fuentes hídricas como el río Calandaima, río Apulo, Agua subterránea de la Sabana de Bogotá y de la empresa de acueducto de Bogotá. Las redes primarias y sus respectivas fuentes de aguas de los acueductos de los centros de San Antonio de Anapoima, La Paz y Patio Bonito con sus respectivas Plantas de tratamiento proyectadas y las redes primarias proyectadas en las áreas de expansión urbana. **El subsistema de Alcantarillado de aguas residuales:** En la cabecera municipal las redes primarias, la planta de tratamiento de aguas residuales vía a la vereda Apicatá, con las respectivas áreas para la ampliación de la planta que se proyecta y la adecuación del tramo de la urbanización SARONNO; el alcantarillado alterno

compuesto por el pozo séptico y las redes primarias del alcantarillado de los barrios Nueva Colombia, la Estrella y las redes proyectadas en la zona de expansión urbana; la extensión de las redes primarias paralelo a la quebrada Sócota desde el Barrio nueva Colombia hasta la vía a San Judas, en una primera fase, y desde la vía San Judas hasta la Vía a San Antonio en una segunda fase, en una tercera fase las redes primarias se extenderán en las áreas de nuevo desarrollo desde la vía a San Antonio hasta la vía a las Mercedes, paralelo a la Quebrada Sócota. En San Antonio, la Paz y Patio Bonito las redes primarias actuales, las proyectadas en El casco urbano y las áreas de expansión y las plantas de tratamiento de aguas residuales proyectadas con las respectivas áreas de reserva para su construcción. **El subsistema de Alcantarillado de Aguas Lluvias:** En la cabecera municipal se proyecta la canalización de las aguas entre la carrera 2 por la vía al Barrio Nueva Colombia a la Sócota, Sector San José Norte, Alcantarillado La Chica; un canal de aguas lluvias en la carrera 1 hasta la vía al Triunfo, interconectado con un drenaje paralelo al paseo del río Bogotá; un canal paralelo a la vía Santa Teresa que desagua a la Sócota en una 1 fase; un canal paralelo a la vía las acacias hacia la Sócota y un canal paralelo vía santa Teresa costado oriental hasta las Acacias que desagua en la Sócota, desde la carrera 1 hasta la vía al Triunfo y conectado con un drenaje al río Bogotá, en una segunda fase. **Subsistema de recolección, manejo y procesamiento de los residuos sólidos** Proyectado hacia el establecimiento y localización de un área para el reciclaje de residuos sólidos biodegradables y no biodegradables. **Subsistema de energía:** compuesto por las redes de las líneas de conducción de alta, media y baja tensión, postes, torres, y la subestación eléctrica con sus respectivas áreas de protección en la cabecera municipal y los centros poblados. En la cabecera municipal se relocalizará la subestación previo estudio. **Subsistema de Telefonía:** Compuesto por las redes de teléfono, con su sistema de cableado, casetas para servicios público, subestaciones y centros de control y la planta de telefonía ubicada en la cabecera municipal y en los centros poblados de San Antonio, La Paz y Patio Bonito. **Subsistema de Gas:** Se proyectan las redes primarias para la

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*prestación del servicio de gas en la cabecera municipal. El sistema de servicios públicos se presenta en el mapa de Sistemas estructurantes del territorio urbano de la cabecera municipal y los centros poblados a escala 1:5000.*

*A nivel rural: **subsistema de acueducto** está compuesto por los acueductos veredales y regionales de la Quipileña – La Mesa – Anapoima, Regional El Triunfo – La Paz, La Guasima, San Antonio Centro, Proyecto San Antonio, el de Patio Bonito Golconda y Andalucía, Panamá, Golconda, El Castillo y Veredal de El Consuelo – Providencia García – Providencia Mayor – El Cabral y Santa Rosa. **Subsistema de Saneamiento Básico** compuesto por los sistemas de canalización y tratamiento de las aguas residuales en los predios y parcelaciones rurales. **Subsistema de energía compuesto por las líneas de conducción de alta, media y baja tensión, los postes y las torres** . **Subsistema de telefonía** compuesto por las redes de teléfono rural. El sistema se delimita en el mapa de sistemas estructurantes del territorio rural a escala 1:25000.*

**Parágrafo 1.** *Todas las parcelaciones, predios o construcciones, bien sea de uso residencial u otro, destinarán las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de las redes de servicios públicos.*

**Parágrafo 2.** *El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado y demás subsistemas estructurantes, incluido el sistema topográfico catastral podrán desarrollarse durante la vigencia del PBOT.*

**Artículo 21 SISTEMA ESPACIAL DE INTERÉS PÚBLICO.-** *El Sistema Espacial de interés publico esta constituido por los subsistemas de espacio publico y el subsistema de interés patrimonial. **El Subsistema del Espacio Público:** Son áreas de uso público destinado a la articulación, encuentro y recreación. La recreación puede ser activa o pasiva. La primera requiere de la presencia de infraestructuras o instalaciones para el albergue o disfrute de los usuarios. La segunda solo requiere del paisaje, para su contemplación.*

*Son áreas o bienes destinados a la recreación activa entre otros: Las plazas, plazoletas y similares, en que el uso recreativo público constituye el uso principal; se ha propuesto además, un sistema verde municipal a partir de una red de áreas que puedan satisfacer dentro de la perspectiva de densificación que existe la necesidad de área verde por habitante y la oferta de un nivel de calidad de vida dentro del área urbana.. Las áreas verdes de los barrios que aunque no tengan el carácter de plazas o parques, son aptas para la recreación activa. Las áreas o edificaciones a cargo del municipio, destinadas a la recreación pública activa, tales como escenarios deportivos, culturales y de espectáculos al aire libre. Otras áreas de propiedad estatal destinadas a la recreación pública activa.*

*Son áreas o bienes de recreación pasiva los siguientes, entre otros: Ciertas plazas o parques con valores urbanísticos, arquitectónicos o culturales vulnerables a las formas de recreación activa. Las áreas verdes de los barrios y urbanizaciones, por lo general empadrizadas o arborizadas, destinadas a la ambientación y/o al control de*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*riesgos. Las zonas verdes de aislamiento o protección ambiental y humedales. Las áreas de Reserva Forestal del sistema orográfico.*

*En El municipio el subsistema de espacio público está constituido por las áreas de protección del paisaje que las constituyen los cuerpos de agua, las Rondas de los ríos y quebradas que atraviesan los perímetros urbanos y los ecosistemas de importancia ambiental, declarados en el presente acuerdo como suelos de protección y sus áreas amortiguadoras adyacentes a las anteriores; también hace parte del subsistema el proyectado parque longitudinal de la Quebrada Sócota, Los caminos reales y las franjas verdes asociados a Ellos, 1 Centro Turístico de Hidroterapia y aguas medicinales de Santa Ana y Duchas medicinales de Santa Lucía, El Camellón Carrera 2ª en la cabecera municipal y la calle. 2 en San Antonio de Anapoima, los parques y plazas de importancia urbana referencial y su entorno construido. Igualmente hace parte de este subsistema los andenes de la red vial urbana, los puentes peatonales proyectados en la troncal, las ciclorutas, las áreas para inmobiliario urbano y señalización, escalinatas, rampas para discapacitados, áreas de estacionamiento de vehículos y motocicletas. Los antejardines de propiedad privada se consideran parte integral del espacio público, con limitaciones de uso público.*

*El subsistema de interés patrimonial esta constituido por las áreas para la protección histórico-cultural y de protección del paisaje. Son áreas de carácter público y/o de carácter privado destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos, de protección del paisaje y otros de valor cultural.*

*Pueden ser áreas o sitios específicos, como un monumento, una escultura, un mural, una fuente ornamental, un cementerio, una zona arqueológica o un accidente geográfico; o áreas sujetas a usos residenciales, comerciales, recreativos, institucionales u otros, que, además constituyan en si mismas un valor de tipo cultural digno de conservar.*

*En el municipio el subsistema de interés patrimonial compuesto por las casas de la Hacienda La Chica, Santa Teresa, El Higuero y San José, la casa de la cultura, las Mana del Guayabo del Padre y La Aguardientera, el monte de la Liborina en la cabecera municipal y las Lagunas de la Bomba y Puerto Rico en la Vereda Las Mercedes, La de Santana en la Vereda Santa Rosa, la estación en San Antonio de Anapoima, el Castillo de Rumíhuaca en Andalucía. También hace parte los inmuebles que previos estudios sean declarados patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. El sistema se delimita en el Mapa de Sistemas Estructurantes urbano a escala 1: 5000*

**Parágrafo :** *Facúltase al Alcalde Municipal para que mediante acto administrativo motivado declare de uso restringido los parques y calles que por razones de seguridad lo ameriten.*

**Artículo 22 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA REGIONAL, MUNICIPAL, URBANA Y RURAL.-.** *El sistema general de equipamientos está*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

compuesto por los siguientes subsistemas: **Subsistema de equipamientos sociales:** En educación hacen parte los establecimientos educativos del nivel rural articulados e integrados en torno al complejo educativo del casco urbano (proyectado) para la educación preescolar, básica primaria y secundaria y media vocacional y las unidades básicas de educación básica primaria y secundaria de San Antonio de Anapoima y Patio Bonito (proyectados). En Salud hacen parte los puestos de salud de San Antonio de Anapoima y Patio Bonito y el Centro de salud del casco urbano proyectado como un Centro Hospitalario de primer nivel de atención. En bienestar social se proyecta un centro Día y un centro de emergencias (bomberos, Cruz Roja). **Subsistema de equipamientos de servicios públicos:** Hacen parte del subsistema el cementerio, las instalaciones de la Administración Municipal, la Plaza de Mercado, El Matadero, la Subestación Eléctrica y Estación de Policía. **Subsistema de equipamientos para la recreación y la cultura:** Esta constituido por las edificaciones que cumplen una función recreativa y cultural. Hacen parte del subsistema la Casa de la Cultura (proyectada), la Villa Deportiva (proyectada), Piscina Municipal (proyectada), Parque longitudinal Quebrada Sókota (proyectada), integrada por el Estadio de Fútbol, el Coliseo cubierto, los parques barriales, el parque Liberia, Parques Veredales e Inspecciones y Centros Poblados y los demás parques que se conformen por las cesiones de espacios de interés Público derivadas de las normas que rigen el PBOT. **Subsistemas de equipamientos de apoyo a la producción** Compuesto por el proyecto de centro de negocios y comercialización de productos con sede principal en la cabecera municipal (proyectada) y subsedes en San Antonio de Anapoima y Patio Bonito. La reubicación de la Plaza de mercado en la cabecera municipal, la plaza de mercado de Patio Bonito, el centro de acopio de patio bonito y la proyectada en San Antonio de Anapoima. El centro de transportes para empresas intermunicipales e Interveredales en la cabecera municipal. Áreas para la ubicación de empresas agroindustriales en la cabecera municipal, El sistema se presenta en el mapa de Sistemas Estructurantes de la cabecera municipal y de los centros poblados a escala 1: 5000

**CAPITULO IV. NORMAS PARA LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y EL MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO ( URBANO – RURAL E INTERURBANA).**

**Artículo 23 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.** La clasificación de usos del suelo tiene el propósito de asignar los usos autorizados o limitados en diferente grado, de acuerdo a diferentes categorías, para cada una de las zonas delimitadas y descritas en los Componentes urbano y Rural. Los usos del suelo se clasifican como **principal, compatible, condicionado y prohibido**

**El Uso Principal,** se refiere al conjunto de actividades que resultaron más adecuadas o aptas, del análisis de aptitud de las tierras del municipio, y de las características sociales y económicas de los productores. Tiene como propósito disminuir y frenar los usos inadecuado, muy inadecuado y subutilizado de las tierras urbanas y rurales del

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*municipio, y disminuir el deterioro ambiental y social que en él tienen lugar, para avanzar hacia la sostenibilidad de las zonas correspondientes.*

***El Uso Compatible o complementario***, tal como su nombre lo indica, es aquel cuyas actividades son complementarias al uso principal, y que de igual forma corresponde con la aptitud predominante y las características de la zona hacia la que se propone. Así mismo, tiene como objetivo contribuir a minimizar el deterioro de los recursos naturales y sociales para el avance hacia la sostenibilidad.

***El Uso Condicionado***, hace referencia a aquellas actividades que si bien no corresponden satisfactoriamente con la aptitud de la zona, resultan compatibles con las actividades de los usos principal y complementario, siempre que se cumplan determinados requisitos o condiciones para llevarlas a cabo. Estos requisitos son enfocados básicamente al control y mitigación de impactos de diverso orden. Para poder introducir un uso condicionado, se deberán reunir los requisitos ambientales exigidos por las autoridades responsables y tener la viabilidad del Comité Técnico de Planeación Municipal. Una vez aprobados es necesario realizar la debida divulgación en el Municipio o la Región, si afecta o tiene incidencia en un área mayor a la municipal.

***El Uso Prohibido***, es aquel que definitivamente no podrá ser desarrollado en la zona correspondiente, pues ella no tiene aptitud ni las características sociales y económicas de la misma le son compatibles. En este sentido, tampoco es compatible con los Usos Principal, Complementario o Condicionado.

*Parágrafo: Oficina de Planeación Municipal deberá reglamentar las normas urbanísticas generales, que incluirían estos aspectos.*

**Artículo 24 CATEGORIAS DE USOS DEL SUELO URBANO.** *El uso del suelo urbano se divide en las siguientes categorías:*

- **AREAS RESIDENCIALES.** *Comprende las áreas destinadas a la construcción de viviendas u lugares de habitación de los residentes urbanos. De acuerdo con las características de las edificaciones y El régimen de propiedad, se pueden distinguir las siguientes modalidades de uso residencial:*

*- VIVIENDA UNIFAMILAR DE BAJA DENSIDAD V1. Son aquellas en las cuales cada lote de terreno corresponde a una sola unidad predial destinada a vivienda, que no comparte con otros inmuebles ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.*

*- VIVIENDA BIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD V2. Son aquellas en las cuales un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales sometidas al régimen de propiedad horizontal o reglamento de copropiedad.*

*- VIVIENDA MULTIFAMILIAR V3. Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende una o varias edificaciones de varios pisos, donde se desarrollan múltiples*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*viviendas, las cuales comparten áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal.*

*- CONJUNTOS O AGRUPACIONES DE VIVIENDA V4. Son aquellas conformadas por varias edificaciones de unidades unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares, que comparten áreas o estructuras comunales privadas derivadas del régimen de Propiedad Horizontal, áreas y servicios comunes a toda la agrupación, tales como vías privadas, áreas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros similares.*

*- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR, CONJUNTOS O URBANIZACIONES. V5. Son aquellas en las cuales un lote de terreno comprende una, dos, tres o más unidades prediales independientes, las multifamiliares son generalmente edificios de varios pisos, las cuales comparten como áreas y servicios comunales y cuya propiedad y utilización se rigen por reglamentos de propiedad horizontal. Estas viviendas están destinadas para los hogares de menores ingresos de los estratos uno, dos y tres. Las características de la vivienda de interés social se ajustaran a las definiciones que en El Plan Nacional de Desarrollo se establezcan.*

**Parágrafo 1.** *La densidad es el resultado de la correcta aplicación de las normas específicas que contemplan área del lote mínimo, frente mínimo, número de pisos según El tipo de vía, aislamiento anterior, aislamiento posterior, índice de ocupación, número de parqueos cesión tipo A, Cesión tipo B y la aplicación de las variables para vivienda Área Mínima Básica A..M..B..*

- **AREAS DE USO COMERCIAL.:** *Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados al uso comercial o de intercambio de bienes y servicios. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento comercial y para los fines de asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos comerciales: COMERCIO DE COBERTURA LOCAL, C1: Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector dado. Se trata en general de locales abiertos en edificaciones residenciales sin adecuaciones físicas importantes ni afectación del resto de la vivienda, o destinados para tal fin en edificaciones de vivienda multifamiliar o en manzanos o centros comerciales de las urbanizaciones, que generan un impacto bajo, por lo cual pueden estar mezclados con cualquier tipo de uso principal. Para que sean considerados como tales, estos establecimientos deben además cumplir las siguientes condiciones: a. Venta de bienes y servicios de primera necesidad, sin zonas especiales de exhibición y bodegaje, y que no implica especialización de las edificaciones ni genera o requiere usos complementarios. b. Funcionamiento de oficinas profesionales individuales o consultorios médicos. c. Abastecimiento mediante vehículos pequeños o medianos sin exigencia de zonas de cargue y descargue o de vías de acceso de gran amplitud. d. Permanencia corta de los clientes, por lo*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*cual no disponen de zonas de estacionamiento para vehículos automotores. e. Baja a nula generación de empleo. COMERCIO DE COBERTURA SECTORIAL C2. Comprende usos comerciales de intercambio de bienes o servicios de consumo que suplen demandas especializadas y generales de la comunidad de todo un sector del área urbana. Se trata en general de establecimientos abiertos en edificaciones originalmente residenciales total o parcialmente adecuadas para tal fin; o que cubren todo el primer piso de edificaciones residenciales; o ubicados en manzanas o centros comerciales de urbanizaciones o en edificaciones especializadas para el uso comercial. En general, se reconsideran de bajo impacto ambiental y social, pero de impacto urbano significativo, a causa del tránsito y congestión vehicular que pueden generar. En general, estos establecimientos cumplen las siguientes condiciones: a. Venta de servicios o de bienes al detal en locales especializados para el uso comercial, con exigencia eventual de vitrinas y bodegas. b. Funcionamiento de centros profesionales de oficinas o consultorios médicos. c. Funcionamiento de parqueaderos para vehículos automotores, motocicletas y bicicletas. d. Por su tamaño, requieren zonas de estacionamiento para clientes y formas variadas de acceso vehicular para cargue y descargue de mercancía, así como otros tipos de infraestructuras específicas según el tipo de bien o servicio comercializado. Por ningún motivo estas actividades se pueden desarrollar sobre el espacio público. e. Pueden generar usos complementarios, con formación paulatina de ejes o sectores comerciales. Baja a media generación de empleo. COMERCIO DE COBERTURA URBANA O REGIONAL, C3. Comprende usos comerciales orientados a satisfacer las demandas de bienes y servicios generada más allá de los límites Municipales, es decir, con atracción sobre otros Municipios de la región. Estos tipos de comercio pueden darse agrupados en centros comerciales o empresariales que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten áreas y servicios comunales; o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes y/o servicios (almacenes por departamentos, centros de exposición y similares). Por sus características físicas y funcionales, estos tipos de comercio generan un impacto ambiental, social y urbanístico alto, que requieren soluciones o tratamientos especiales. En general cumplen las siguientes condiciones: a. Se presentan en edificaciones o agrupaciones de gran magnitud, construidas especialmente para el uso comercial y la prestación de servicios, con infraestructuras variadas de acceso, cargue y descargue especializados, estacionamiento al aire libre o subterráneo, diversión y otras. b. Constituyen centros de empleo con afluencia permanente de trabajadores y por lo general, tienden a generar comercios C2 a su alrededor. c. Deberán mitigar sus impactos ambientales y urbanos mediante los correspondientes diseños de mitigación que deberán ser presentados a la Oficina de Planeación d. Los predios y/o urbanizaciones de tipo comercial tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial, con algunas diferencias en cuanto a la proporción en las diferentes cesiones, tal como se establece en este Acuerdo.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- *AREA DE USO INDUSTRIAL. Comprende áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la transformación de materias primas o a la elaboración, ensamblaje y manufactura de productos. De acuerdo con las características y cubrimiento del establecimiento industrial y para los fines a asignación de espacios territoriales, se puede distinguir los siguientes tipos de establecimientos: INDUSTRIAL ARTESANAL, N1: Son pequeñas fábricas o industrias de bajo impacto ambiental y urbanístico, por lo cual se consideran compatibles con otros usos. En general, se ubican en espacios que forman parte de edificaciones comerciales o de vivienda unifamiliar, o en locales o bodegas independientes y sus características principales, son: a. Manufactura artesanal y transformación de productos con métodos manuales o equipos caseros y baja generación de empleo. b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos. c. No requiere infraestructuras especiales ni genera olores, ruidos, emisiones ni afluentes contaminantes baja, sin embargo deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca. INDUSTRIA LIVIANA A MEDIANA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL, N2. Son fábricas o industrias de dimensiones medianas y bajo impacto ambiental, por lo cual son compatibles con otros usos, pero presentan restricciones de localización por su tamaño y alto impacto urbanístico. Se ubica por lo general en bodegas o edificios especializados dentro de zonas o complejos industriales y presenta las siguientes características principales: a. Procesos de manufactura o transformación mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, con demandas específicas de infraestructuras y servicios públicos. b. Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados que pueden requerir estructuras de cargue y descargue y accesos adecuados. c. Generación alta de empleo y mano de obra especializada, con exigencia de sitios de estacionamiento para vehículos particulares y acceso de transporte público. d. Aparición en sus alrededores de establecimientos comerciales, industriales y de servicios complementarios. e. Dado que su impacto es bajo, deberá tomar las medidas pertinentes para mitigar los impactos ambientales que produzca.*
  
- *AREA DE USO INSTITUCIONAL. Son aquellas áreas, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de ciertos tipos de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente: a. Asistenciales o de salud. b. Educativos c. Administrativos d. Culturales e. De seguridad f. De culto g. Públicos De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera: USOS INSTITUCIONALES LOCALES D1: Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local (conjunto de manzanas o barrio), se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida y pueden, generar en menor escala tráfico, congestión significativa, ruidos, emisiones o afluentes contaminales, con lo cual, aunque se consideran de bajo impacto arquitectónico, urbanístico y ambiental, deberán construir las instalaciones para mitigar este impacto. Los servicios que corresponden son: a. Asistenciales: Puestos de salud, hospitales,*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

dispensarios, sala-cunas y centros comunales. b. Educativos: Guarderías y jardines infantiles c. Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública y/o privada. d. De seguridad: Puestos de Policía e. De Culto: Salas de culto. **USOS INSTITUCIONALES DE COBERTURA MUNICIPAL, D2:** Comprende servicios cívicos e institucionales que atienden la demanda de la comunidad de toda la zona urbana municipal, se desarrollan por lo general en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días y horas, requieren zonas de estacionamiento y pueden generar tráfico y congestión y propiciar la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un impacto social y urbanístico mediano, aunque su impacto ambiental es bajo. Deberán construir las instalaciones necesarias para mitigar los impactos. Los servicios que corresponden son: a. Asistenciales: Centros de Salud, hospital, clínicas pequeñas, ancianatos y hogares de paso b. Educativos: Escuelas y colegios de educación básica, centros de educación superior, institutos de capacitación técnica, convento y similares c. Administrativos: Edificios destinados a la administración pública municipal en conjunto, centros de atención a usuarios de servicios públicos, terminales de transporte municipal. d. Culturales: Centros o casas culturales, teatros, auditorios, museos y bibliotecas públicas. e. De seguridad: Estaciones y subestaciones de policía y bomberos. f. De culto: Centros de culto. **SERVICIOS INSTITUCIONALES DE COBERTURA REGIONAL, D3.** Comprende los servicios cívicos o institucionales que atienden la demanda generada más allá de los límites municipales, es decir, en otros municipios de la Región. Ellos se desarrollan en edificaciones especializadas, generan alta afluencia de usuarios, requieren zonas de estacionamiento para empleados y visitantes, son generadores de tráfico y congestión y propician la aparición de usos complementarios en sus alrededores. Por estas razones, estos usos tienen un Impacto Social y Urbanístico alto, aunque su impacto ambiental es bajo a medio. Los servicios correspondientes son: a. Asistenciales: Hospitales y clínicas generales. b. Educativos: Establecimientos de educación básica, media y superior. c. De seguridad: Cuarteles, cárceles y similares. d. Hoteles y centros de convenciones. e. Administrativo público o privado f. Turísticos y recreativos Los predios y/o urbanizaciones de tipo institucional tendrán las mismas afectaciones y cesiones mencionadas para el uso residencial.

- **AREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.** Son zonas que, por las características del proceso urbano y por su localización dentro de la zona urbana, constituyen sectores de atracción de la actividad citadina y, por lo tanto presentan una mezcla de diferentes usos, con predominio de alguno de ellos, especialmente el comercial.
- **ÁREAS RECREACIONALES:** Son áreas de uso público destinadas a la articulación, el encuentro y la recreación. Las áreas pueden ser de recreación pasiva RP1 y recreación activa RP2. Se definen en El artículo 31 del presente acuerdo.

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 25. CATEGORIAS DE USO ESPECÍFICO DEL SUELO RURAL:** Los usos del suelo rural se clasifican según las actividades económicas y sociales, ambientales o de construcción y desarrollo, y hace referencia a las categorías de Uso específico y/o manejo del suelo que pueden desarrollarse o no. Estas categorías de usos son: **FORESTAL – PROTECTOR** son áreas donde la finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. **FORESTAL PROTECTOR PRODUCTOR**, son áreas cuya finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. **FORESTAL PRODUCTOR**, la finalidad de estas áreas es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca El bosque. **AGROPECUARIA TRADICIONAL** Son las áreas con suelos poco profundos, pedregosos, con relieve quebrado susceptible a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. **AGRICULTURA SEMI-MECANIZADA OSEMIINTENSIVA**. 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 semiintensivo. **PASTOREO INTENSIVO** Permite El desarrollo de actividades pecuarias de ganado mayor y menor con alta intensidad (alta capacidad de carga por unidad de área) con pastoreo mínimo, es decir ganado estabulado o semiestabulado., **PASTOREO SEMIINTENSIVO** actividades similares a la anterior pero con menor capacidad de carga por unidad de área y en arreglos silvopastoriles., **RECREACIÓN INDIVIDUAL** (turismo - recreación). Se refiere a la actual actividad turística – recreativa, en pequeñas parcelas o en condominios establecidos para este fin.. **PARCELACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE**. Son las áreas donde se presenta subdivisión de lotes de suelo rural con El fin de someterlos posteriormente a desarrollo de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios o agroforestales.

**Artículo 26 ÁREAS PERIFÉRICAS A LOS NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS Y QUEBRADAS.** Para las áreas periféricas (rondas) de los drenajes transitorios y permanentes que pasan por el municipio, se establece una franja de 30 metros a partir de la cota de inundación, situada a lado y lado del respectivo drenaje. En los ríos Bogota, Apulo y Calandaima, la franja de protección será de 100 metros. Esta zona debe estar cubierta con vegetación de tipo protector.

Para las áreas periféricas de los nacimientos o nacederos se establece una franja de 100 metros a la redonda que deben permanecer con vegetación de tipo protector.

El uso del suelo para estas áreas periféricas será el siguiente:

**Uso Principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Usos Compatibles:** *Recreación pasiva 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 las actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagua de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.*

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

**Artículo 27 AREA FORESTALES PROTECTORAS.** *Estas áreas deben tener el siguiente uso del suelo:*

**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 los productos forestales secundarios.*

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

**Artículo 28 ÁREAS CAPTADORAS Y REGULADORAS DE AGUA.-** *Estas áreas se manejan a través de la categoría de **DISTRITOS DE MANEJO INTEGRADO** donde el uso del suelo será el siguiente:*

**Uso Principal:** *Protección y preservación de los recursos naturales.*

**Usos Compatibles:** *Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.*

**Usos condicionados:** *Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.*

**Usos prohibidos:** *Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelaciones con fines de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.*

**Parágrafo.-** *La Alcaldía adelantará un estudio para definir el diseño de los Distritos de Manejo Integrado Municipal donde se desarrollará en detalle la reglamentación para estas áreas.*

**Artículo 29 AREAS DE PROTECCIÓN POR AMENAZAS Y RIESGOS:** *Para las áreas de amenaza alta y media por procesos de remoción en masa o inundación que se presentan en el mapa de Amenazas Naturales a escala 1:25000 se define la siguiente reglamentación de uso y manejo del suelo:*

**Areas de amenaza alta por deslizamientos activos, socavación y avalanchas** *que aparecen con los códigos 5, 6 y 11 respectivamente en el Mapa de Amenazas*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Naturales se declaran como **Áreas forestales protectoras** cuyo uso del suelo se establece en el artículo 27.*

***Áreas de amenaza alta por deslizamientos potenciales**, que aparecen con el código 1 en el Mapa de Amenazas Naturales se declaran como **Áreas forestales productoras**, el uso del suelo se reglamenta en el artículo 27.*

***Áreas de amenaza alta por inundación** que aparecen con el código 9 en el Mapa de Amenazas Naturales entran dentro de la categoría de **Áreas de Agricultura semimecanizada**,, el uso del suelo se reglamenta en el artículo 117 del presente acuerdo:*

***Áreas de amenaza alta por fallas geológicas** que aparecen con el código 4 en el Mapa de Amenazas Naturales entran dentro de la categoría de **Zonas de Agricultura tradicional** con restricciones para proyectos de infraestructura y nuevos proyectos urbanísticos El uso del suelo se reglamenta en el artículo 117 del presente acuerdo*

***Áreas de amenaza alta por movimientos lentos del suelo** que aparecen con el código 8 el Mapa de Amenazas Naturales entran dentro de la categoría de **Zonas de Agricultura tradicional** con restricciones para nuevos proyectos urbanísticos. el uso del suelo se reglamenta según el artículo 117 del presente Acuerdo*

***Áreas de amenaza media por deslizamientos superficiales** que aparecen con el código 2 en el Mapa de Amenazas Naturales entran dentro de la categoría de **Zonas de Agricultura tradicional** con restricciones para nuevos proyectos urbanísticos. El uso del suelo se reglamenta según el artículo 118 del presente Acuerdo.*

***Áreas de amenaza media por degradación de suelos**, que aparecen con el código 7 en el Mapa de Amenazas Naturales se declaran como **Distritos de conservación de suelos y restauración ecológica**. El uso del suelo será el siguiente:*

*Uso principal: Conservación y restauración ecológica.*

*Usos compatibles: Actividades agrosilvopastoriles*

*Usos condicionados: Agropecuarios, Minería, Institucionales, Recreación general, Vías de comunicación, Infraestructura de servicios*

*Usos prohibidos: Los que generen deterioro de cobertura vegetal o fenómenos erosivos, Quemadas, Tala rasa, Rocería, Industria, Usos urbanos*

***Áreas de amenaza media por inundación** que aparecen con el código 10 en el Mapa de Amenazas Naturales entran dentro de la categoría de áreas de **Agricultura semimecanizada o semi intensiva**, con restricciones para nuevos proyectos urbanísticos. El uso del suelo se reglamenta en el artículo 118 el presente Acuerdo*

***Parágrafo 1** : Para determinar que el uso del suelo no se afecte se precisarán por la Oficina de Planeación Municipal las áreas de riesgos, amenazas y protección mediante los mecanismos técnicos y legales establecidos para tal fin en la clasificación del suelo.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 30 AREA FORESTAL PRODUCTORA.** Estas áreas tendrán los siguientes USOS:

**Uso principal** Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.

**Usos compatibles** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general

**Usos condicionados:** Actividades agrosilvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales. Minería, parcelaciones para la construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica área el establecimiento de usos compatibles.

**Usos prohibidos:** Industriales diferentes a la forestal. Urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente

**Artículo 31.- ÁREA DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA.** Se definen como áreas de Recreación Ecoturística la laguna de la Bomba, está es un ecosistema estratégico donde es posible desarrollar programas ecológicos, científicos y recreativos, dada la riqueza paisajística y biológica que posee. Se definen los siguientes usos:

**Uso principal** la recreación pasiva.

**Usos compatibles** Actividades campestres, diferentes a vivienda.

**Usos condicionados** Establecimiento de instalaciones para usos compatibles.

**Usos prohibidos** Todos los demás incluidos vivienda campestre.

Tala: Sanciones policivas.

**Artículo 32. ÁREAS HISTÓRICAS, CULTURALES O DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.** Son áreas de carácter público o privado destinadas a la conservación y preservación de obras de interés público y elementos urbanísticos y arquitectónicos, históricos, recreativos, artísticos, arqueológicos, religiosos, de protección del paisaje y otros valores culturales. Estas áreas tienen los siguientes usos:

**Uso principal** la conservación del valor histórico, cultural y paisajístico e investigación histórico 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, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales

**Usos prohibidos** Agricultura, minería y aquellos que se definan por instituciones o entidades que tengan que ver con el manejo y conservación del área.

**Artículo 33.- AREAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Las áreas destinadas para la construcción de las plantas de tratamiento de aguas residuales y los proyectos de expansión de los sistemas de acueducto y

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*alcantarillado de la cabecera municipal y los centros poblados de San Antonio de Anapoima, La Paz y Patio Bonito, así como las áreas para el sistema de manejo y disposición de residuos sólidos y de localización de las escombreras para los materiales de construcción. El uso del suelo en estas áreas será el siguiente:*

**Uso principal** Cementerios, sistemas de tratamientos de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

**Usos compatibles.** *Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal*

**Usos condicionados:** *Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte y polideportivos municipales.*

**Usos prohibidos:** *Industria, minería, agropecuarios y vivienda*

**Artículo 34.- SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.-** *Son zonas de reserva para uso recreativo público las áreas o inmuebles necesarios para la futura construcción de este tipo de obras o proyectos o para su ampliación, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción. Estas zonas de reserva deben ser definidas en detalle y delimitadas sobre planos por la Oficina de Planeación Municipal.*

*Las urbanizaciones deben ceder a título gratuito al municipio las áreas necesarias para la conformación del espacio público efectivo (parques, plazas y plazoletas), en los términos establecidos en el decreto 1504 de 1998. Así mismo, para el diseño y construcción de las obras de infraestructura en este tipo de zonas se tendrán en cuenta los índices de ocupación definidos en este acuerdo.*

**Artículo 35.- SUBSISTEMA DE INTERÉS PATRIMONIAL.** *La Oficina de Planeación Municipal realizará los estudios para determinar, delimitar y actualizar los bienes públicos especiales objeto de este artículo y delimitar las áreas de conservación correspondientes, las cuales deben ser tenidas en cuenta para definir afectaciones en predios que soliciten licencia de parcelación, subdivisión, urbanización o construcción, lo anterior será objeto de un Acuerdo Municipal.*

*Para el fortalecimiento del subsistema de interés patrimonial se adelantará el estudio arquitectónico que declare su valor como tal según conceptos de entidades o firmas especializadas en conservación arquitectónica, para la recuperación y conservación de los terrenos e inmuebles declarados como patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.*

**Artículo 36. INCENTIVOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO.-** *El municipio contará con un sistema de incentivos para que los propietarios de los inmuebles declarados patrimonio adelanten acciones concertadas para la conservación del inmueble. El Alcalde Municipal presentará al Concejo Municipal un*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*proyecto de acuerdo para tal fin en los siguientes ciento veinte días de aprobado y sancionado el presente acuerdo.*

**Artículo 37. SISTEMA VIAL.** *Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras: Malla vehicular continua, accesos al sistema vial arterial diseñado de acuerdo con las normas municipales o en su defecto departamentales, accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales, tamaños de áreas delimitadas por vías locales no mayor de 4 hectáreas, soluciones integradas para El tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros), conformación de la malla de ciclovías.*

*Parágrafo: El urbanizador presentará junto con la solicitud de la licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.*

**Artículo 38. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.** *De acuerdo con el artículo 22 del presente Acuerdo, las franjas y áreas requeridas para las vías programadas serán determinadas por el municipio, en función de los diseños definitivos y quedarán afectadas como zonas de reserva vial. En estas franjas o áreas, la administración municipal no podrá autorizar parcelaciones ni construcciones de ningún tipo.*

*Los terrenos e inmuebles donde se localizan los proyectos de construcción de la villa olímpica, el Centro de negocios y comercialización de productos, la plaza de mercado en la cabecera municipal, en San Antonio de Anapoima y el área industrial para la localización de las empresas agroindustriales podrán ser declaradas por el Alcalde Municipal áreas de derecho preferencial o utilidad pública una vez estén definidos los diseños y los recursos para su adquisición por parte del municipio.*

**Artículo 39. AREAS DE DESARROLLO CONCERTADO.** *Las áreas definidas como suelo de expansión, que se vayan a incorporar al suelo urbano, se delimitarán a través de procesos en los que se establezca la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas*

**Artículo 40. SISTEMA DE VIVIENDA DE INTERÈS SOCIAL.** *Los proyectos de vivienda de interés social se ubicarán en los terrenos definidos para tal fin en el PBOT. El Alcalde municipal declarará como áreas de construcción y desarrollo prioritario para la ejecución de estos proyectos en concertación con los propietarios de los respectivos predios a través de un plan Parcial.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Se pondrá a funcionar El Banco de Tierras y El instituto de vivienda de Interés social y Reforma Urbana de conformidad con los Acuerdos Municipales Nos 011/94 y 028/95 Por medio del Banco se adelantarán acciones para la adquisición de los predios asignados para los proyectos vivienda de interés social y a través del Instituto se adelantarán acciones para la promoción de proyectos de vivienda de interés social con participación de la empresa privada y prestar la asesoría técnica y administrativa a las organizaciones populares de vivienda.*

*En el suelo rural los proyectos de vivienda de interés social se concentrarán en el mejoramiento de la vivienda campesina priorizando los aspectos relacionados con El saneamiento básico. Los proyectos de vivienda de interés social en los centros poblados de Patio Bonito, la Paz y San Antonio se orientarán prioritariamente a la satisfacción de necesidades de vivienda de la población de trabajadores rurales y familias vinculadas a la actividad agropecuaria y agroindustrial.*

*Las viviendas ubicadas en zona de alto riesgo en El PBOT serán reubicadas con prioridad en los proyectos de vivienda de interés social, la administración municipal proveerá los mecanismos de subsidio y asesorará a las familias para su relocalización.*

**Parágrafo 1** *Los inmuebles destinados a proyectos de vivienda de interés social serán exonerados del cobro de la participación en plusvalía de conformidad con el procedimiento que para tal efecto reglamente El Gobierno Nacional, artículo 83 de la ley 388 de 1997.*

**Parágrafo 2** *El alcalde municipal presentará al Concejo Municipal un proyecto de acuerdo para adoptar una reglamentación sobre la vivienda de interés social del municipio que desarrolle las directrices previstas en El PBOT. El término previsto para la presentación y aprobación del Acuerdo será de un año a partir de la aprobación del Acuerdo del PBOT.*

**Parágrafo 3** *Toda urbanización nueva de estratos 5 y 6 destinará un 10 % del área neta urbanizable o su equivalente, según avalúo para vivienda de interés social. Estos terrenos deberán estar ubicados en un lote adquirido por el propietario dentro del perímetro urbano, destinado a vivienda de interés social, según lo estipulado por el Banco de Tierras.*

**Artículo 41. CESIONES OBLIGATORIAS.** *Son las áreas que todo proyecto de construcción individual o colectivo debe dejar para uso público o privado. Las cesiones se dividen en cesiones tipo A para las de uso público y tipo B para las privadas (comunales): **CESION TIPO A:** Dado la función pública del urbanismo del municipio deberá dar prelación al espacio público sobre los demás usos del suelo, por lo tanto la cesión tipo A, será la porción del terreno transferida por el urbanizador al municipio a título gratuito mediante una escritura de cesión, según la normatividad de la Oficina de Planeación Municipal. En caso de predios cuya cesión tipo A sea*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*inferior a 1.000 M2, el interesado no la cederá, pero deberá pagar al municipio su valor en dinero efectivo, a razón del 70 % del valor comercial determinado por un perito evaluador, perteneciente a una lonja inmobiliaria debidamente inscrita en la dirección de planeación municipal por intermedio del Banco de Tierras. **CESION TIPO B:** Es la parte del predio incorporado por el urbanizador al proyecto, destinada al equipamiento comunal o individual privado, libre o construido, conformándose como espacio público el inmueble privado, destinado por naturaleza, usos a afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.*

**Artículo 42. CESIÓN AREAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA.** *En todo proyecto de urbanización se deberá ceder, construir y dotar el porcentaje de su área bruta de acuerdo con las normas establecidas en el presente plan, con destino a las áreas recreativas y otras de uso público, áreas de equipamiento comunal y áreas públicas complementarias a los sistemas viales, las cuales son conocidas como áreas de cesión tipo A, las cuales deberán ser entregadas al municipio a través del Banco de Tierras o quien haga sus veces.*

*Lo anterior además de la cesión para el sistema vial local. Así mismo, se tendrán en cuenta las normas establecidas sobre aislamiento posterior, anterior y lateral, antejardines y estacionamientos. Además, en proyectos de urbanización con áreas superior a 1.200 m2 de construcción se deberá contemplar un área de cesión para equipamiento comunal privado, conocida como cesión tipo B.*

**Artículo 43. PLANES PARCIALES.** *Para lograr los objetivos de política de ordenamiento territorial se adelantarán como instrumento de planificación y gestión territorial los Planes Parciales para garantizar la participación y concertación de los propietarios y la administración municipal en el desarrollo urbanístico y la construcción de las respectivas zonas delimitadas en el PBOT de acuerdo a las normas y procedimientos establecidos en los artículos 151, 152, 153, 154, 155 y 156 del presente Acuerdo*

*Los Planes parciales previstos en el PBOT con las respectivas prioridades son los siguientes:*

<i>PLAN PARCIAL</i>	<i>PRIORIDAD</i>	<i>FASE</i>
<i>PLAN PARCIAL " PARQUE AMBIENTAL LONGITUDINAL QUEBRADA SOCOTA"</i>	<i>3años</i>	<i>Santa Teresa</i>
	<i>6 años</i>	<i>Sector norte la Quinta</i>

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

	9 años	AV La Quinta Enlaces Urbanos
	Post Vigencia	Río Sókota
PLAN PARCIAL "RECUPERACION DEL CAMELLON"	3 años	Centro Histórico
	6 años	Senderos y enlaces
PLAN PARCIAL EL TAMARINDO	1 año	UAU Asopovin
	3 años	Proyecto 400 soluciones
	9 años	Desarrollo concertado de la expansión 2
PLAN PARCIAL INFRAESTRUCTURA DE APOYO A LA PRODUCCIÓN EN ANAPOIMA		Estación de transporte y Centro de Negocios
		Desarrollo industrial
	9 años	Relocalización Plaza
PLAN PARCIAL TREN TURISTICO GIRARDOT - SAN ANTONIO DE ANAPOIMA	3 años	Desarrollo concertado de la expansión 1
	6 años	Desarrollo concertado de la expansión 2
	9 años	Tramo urbano y enlace regional
FORTALECIMIENTO CENTROS POBLADOS. PATIOBONITO	3 años	Adecuación CN
	6 años	Desarrollo concertado Expansión y Serv. social
PLAN PARCIAL "FORTALECIMIENTO CENTROS POBLADOS. LA PAZ,	3 años	Concertación bilateral y ejecución obras.
	6 años	Desarrollo concertado suelo Urbano.

**Artículo 44. PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.**

Entiéndase por parcelación campestre toda división o subdivisión de lotes de suelo rural, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios o agroforestales. Los predios objeto de proyectos de parcelación campestre no podrán tener un área bruta de menos de una (1) hectárea en el sector agropecuario y 3.000 metros cuadrados en la zona suburbana centro – occidente, 2.500 metros cuadrados en la zona suburbana

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

de centro – oriente y 2.000 metros cuadrados en la zona sur oriente. El área útil de estos lotes será la resultante de descontar del área bruta la parte correspondiente al área de afectación para las vías troncales, en caso de que la haya, y al área de cesión gratuita para vías locales o internas y para equipamiento comunal, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** En los casos de predios inferiores a una (1) hectárea, estos se podrán agrupar en conjuntos rurales, en tal forma que puedan garantizar las cesiones mínimas para vías locales, espacio público recreativo y equipamiento comunal.

**Parágrafo 2.** En cualquier caso no se aprobará ningún proyecto de parcelación sin la debida concesión de agua, potabilización, recolección y tratamiento de aguas residuales, recolección y disposición de residuos sólidos, en los términos exigidos para el uso suburbano de parcelación campestre.

**Parágrafo 3:** La Oficina de Planeación Municipal deberá reglamentar las normas urbanísticas generales, que incluirían estos aspectos.

**Artículo 45. AREAS DE AFECTACION Y CESIONES EN PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE.** En caso que un predio objeto de parcelación tenga una afectación por reservas para vías del sistema troncal o arterial rural, servicios públicos, áreas recreativas de uso público u otras previstas en este Acuerdo, se seguirán las mismas reglas establecidas en el artículo 24 para proyectos objeto de desarrollo por urbanización en suelo urbano.

Para las cesiones de las vías locales de acceso, se reconsideran vías locales de acceso las vías de entrada a la parcelación, tendrán un ancho mínimo de seis (6) metros y las vías a los lotes individuales o viviendas. Además de las franjas para el sistema de cunetas y drenaje adecuado a las condiciones del área. Las vías internas a cada uno de los lotes tendrán un ancho de calzada mínimo de 5.00 metros, además del ancho requerido para cunetas y drenaje local.

Para los fines del cálculo de áreas de cesión por vías locales, solo se tendrán en cuenta las vías internas, puesto que la vía de acceso a la parcelación por lo general es externa. En todo caso se considerarán vías internas todas aquellas que se construyen dentro del perímetro del predio o predios objetos de la parcelación, las cuales serán de uso privativo de la urbanización. También serán de uso privativo las vías de acceso, cuando sean construidas en el marco del proyecto.

Por tratarse de desarrollos en predios rurales, las cesiones de uso o interés público o para equipamientos comunales públicos, se harán por intermedio de la oficina de Planeación o El Banco de Tierras.

Para parcelaciones, condominios o conjuntos de vivienda en suelo rural y zona suburbana la cesión tipo A, será de 16.5 metros cuadrados por habitante, calculando cuatro habitantes por vivienda; para parcelaciones y/o proyectos destinados a otros usos diferentes a vivienda (institucional, comercial, industrial, etc.) será el equivalente al 20% del área bruta del predio.

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

La cesión Tipo B para parcelaciones, condominios o conjunto de viviendas será igual a la cesión tipo A..

**Parágrafo 1:** Oficina de Planeación Municipal deberá reglamentar las normas urbanísticas generales, que incluirían estos aspectos.

**Artículo 46. MANEJO SANITARIO EN PARCELACIONES CAMPESTRE.** En las áreas destinadas a parcelación campestre, o donde este uso sea compatible o condicionado, no se aprobará ningún proyecto sin la debida concesión de agua expedida por la CAR o por la autoridad competente, la disponibilidad real de agua, la potabilización, la recolección y tratamiento de aguas residuales y la recolección y disposición de residuos sólidos. Igualmente, deberán contemplar un sistema efectivo de recolección, tratamiento y utilización de las aguas lluvias.

**Parágrafo 1:** La oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.

**Parágrafo 2:** El inversionista deberá entregar las obras de captación, conducción y distribución de agua a nivel predial debidamente construidas y en pleno funcionamiento, junto con las redes de alcantarillado y sistemas de tratamiento de aguas residuales. Así mismo, deberá entregar construidas las vías de acceso, las vías locales internas, las redes de energía, las áreas recreativas y los equipamientos comunales, de acuerdo con el proyecto aprobado.

**Artículo 47. ESPECIFICACIONES DE LAS PARCELACIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE.** La parcelación y la construcción de vivienda en el Suelo Rural estarán regidas por las siguientes especificaciones.

Los factores de edificabilidad son los que se presentan a continuación:

Áreas según grandes usos	Ocupación máxima del predio (índice de ocupación)*		Área a reforestar con especies nativas	
	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa
Agropecuaria Tradicional Semi-mecanizada-ganadería semiintensiva	25%	25%	75%	75%
Recreación Individual (Turístico – recreativa)	30%	30%	70%	70%

\*- Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área útil del predio.

Tal como lo establece la legislación ambiental, el número de viviendas por predio, en especial para el Uso Principal es la recreación individual, estará asociado a la

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*potencialidad y 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. Por tanto, no podrán expedirse licencias de construcción sin la respectiva licencia ambiental.*

**TITULO III.**

**COMPONENTE URBANO DEL PLAN**

**CAPITULO I ÁREAS URBANAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

**Artículo 48. ÁREAS DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.** *Son áreas de protección y conservación del casco urbano y los centros poblados los siguientes:*

- *Los bosques en las áreas de escarpe en la meseta del casco urbano de la cabecera municipal, el área de reserva forestal – protector del bosque de la Liborina y su zona de amortiguación, de 30 metros adyacentes a la reserva*
- *Las áreas de interés Ecoturístico de la laguna de la bomba, las áreas alrededor de los senderos ecológicos.*
- *Las áreas de ronda de la quebrada Sócota y la quebrada de El Chilán en el casco urbano de la cabecera municipal, la quebrada La Zorra en San Antonio de Anapoima y la Quebrada Campos en Patio Bonito.*
- *Areas de Protección Bajo Líneas de Alta Tensión*
- *Areas de Amenaza alta por Deslizamiento Activos y Socavación, por Deslizamientos Potenciales, por fallas geológicas.*
- *Areas de Amenaza media por deslizamientos e inundación.*

*Las áreas de protección se encuentran identificadas en los Mapa de Suelo de protección urbana y el de Amenazas Naturales del casco urbano de Anapoima a escala 1: 5000.*

**Artículo 49. USO DE LAS ÁREAS FORESTAL PROTECTORA Y DE AMORTIGUACIÓN.** *El principal uso de estas áreas será la conservación de la flora y los recursos asociados. El uso compatible la recreación contemplativa, manejo y restauración ecológica y la investigación científica controlada. El uso condicionado para el adelanto de obras básicas para la implementación de los usos compatibles antes señalados y para el aprovechamiento de productos secundarios sin que ello implique la eliminación de elementos vegetales. Uso prohibido las actividades agropecuarias, industriales, urbanísticas, institucionales y los relacionados con caza, pesca y tala.*

**Artículo 50. USO DE LAS ÁREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA.** *El uso principal que se debe dar a estas áreas es el de Recreación pasiva. Uso compatible actividades campestres, Uso condicionado Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles. Usos prohibidos todos las demás actividades, incluidos las viviendas campestres.*

**Artículo 51. USO DE LAS ÁREAS PERIFÉRICAS (RONDA) DE LOS CAUCES.**

*Las rondas son áreas forestales protectoras. Uso principal la conservación de flora y recursos conexos. Uso compatible la recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada. Usos condicionados para la infraestructura básica para los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios. Prohibidos los usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos y todo aquel que afecte negativamente el cuerpo de agua*

**Artículo 52. USO DE LAS ÁREAS DE AMENAZA ALTA.** *El uso principal de las áreas es de protección, según el tipo de amenaza. Para las áreas de amenaza por deslizamiento activo, socavación o potencial el uso es forestal- protector. El uso del suelo se reglamenta según el artículo 29*

**Artículo 53. USO PARA ÁREAS DE AMENAZA MEDIA.** *Las áreas de amenaza media por deslizamiento requieren para el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos de un plan de manejo ambiental de acuerdo a los términos de referencia establecidos por la autoridad ambiental.*

**CAPITULO II UNIDADES DE PLANEAMIENTO INTERMEDIO, TRATAMIENTO DE LOS CONJUNTOS URBANOS**

**Artículo 54. PIEZAS ESTRATÉGICAS URBANAS.** *Son figuras de planeamiento intermedio que delimitan grandes sectores estableciendo para ellos desarrollos en función de sus potencialidades físicas o en virtud de su localización para el desempeño de funciones urbanas claves.*

*Son piezas estratégicas: El Area de nuevos desarrollos de las mercedes que comprende el área delimitada entre la carrera segunda y los bordes nor-occidentales, caracterizada por poseer una gran disponibilidad de tierras para los procesos de urbanización y el Centro tradicional que comprende las áreas de mayor desarrollo urbanístico y equipadas con la infraestructura de servicios institucionales, financieros y la mayor parte del equipamiento productivo urbano; estas dos son articuladas por el Parque longitudinal Sócota. Las piezas estratégicas se identifican en el Mapa Urbano de unidades de Planeamiento intermedio.\*/*

**Artículo 55. AREAS VOCACIONALES.** *Son sectores Urbanos con características definidas que conforman unidades de Planeamiento y que establecen los límites generales respecto a tratamientos, usos prioritarios y factores de edificabilidad, están asociados a su función en la estructura urbana y se articulan a través del Sistema espacial de interés público y de la malla arterial.*

*Las Areas vocacionales de la pieza estratégica de las Mercedes, corresponde a:*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- **Área Vocacional Las Delicias:** Los predios colindantes con la Avenida Santa Teresa y los contenidos al oriente de la Quebrada Sókota. Cuyo uso prioritario es la recreación individual y la vivienda. \*/
- **Área Vocacional Las Mercedes:** Sudoeste de la quebrada Sókota hasta la autopista (Cra 2ª) y monte la Liborina, para el desarrollo de Equipamientos estructurales para la educación y la recreación colectiva, y cuyo uso principal es el residencial.

Las Areas vocacionales de la Pieza Estratégicas Nuevos desarrollos del Centro Tradicional, corresponden a:

- **Área Vocacional El Tamarindo:** Incluye las áreas del borde occidental, los barrios Nueva Colombia, San Judas. Asopovin, La Estrella, Las Palmas, Saronno y el Desarrollo Tamarindo, se integraran a ella, las áreas de expansión urbana. El Uso principal es el residencial y su vocación la vivienda de interés social.
- **Área Vocacional El Centro:** Constituye el Centro tradicional desarrollado alrededor de los ejes longitudinales de la Cra 5º y Cra 2 (el Camellón). Se caracteriza por una importante actividad comercial y el ofrecimiento de servicios turísticos e institucionales.
- **Área Vocacional La Quinta:** Se refiere a los desarrollos transversales entre la Calle 8ª ( vía a San Antonio) y la Vía a la Vereda San Judas e integrado por la Urbanización King Ranch y desarrollos incompletos. Su Uso principal es el Residencial, y posibilita algunos desarrollos comerciales institucionales y posibilidades agroindustriales. El Parque longitudinal Quebrada Sókota lo articula con la Área Vocacional Las Delicias.

Para los centros poblados de San Antonio de Anapoima la unidad de planeamiento intermedio es el plan parcial del circuito turístico Girardot – San Antonio, para La Paz y Patio Bonito los Planes parciales de fortalecimiento de los centros poblados.

**Artículo 56 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN** Son aquellas áreas urbanas que requieren una preservación estricta o una restauración y conservación urbanística.

La preservación estricta es el manejo urbano para suelos de protección.

La restauración y conservación urbanística se le dará a aquellas ÁREAS donde haya presencia de patrimonio histórico cultural. La restauración implica acciones para devolver al área sus características originales, significa la posibilidad de dar usos productivos específicos, siempre y cuando se desarrolle sin detrimento de los mismos. Ej. Estación y entorno de San Antonio.

La delimitación dentro del suelo urbano de los tratamientos de conservación, y sus categorías correspondientes, se establece en el plano Urbano de Unidades de

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*planificación intermedias en la escala 1:5.000 para Anapoima y los asentamientos urbanos de La Paz, Patio Bonito y San Antonio.*

**Artículo 57. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA:** *Consiste en la recuperación, revitalización y/o transformación integral de áreas ya desarrolladas en El municipio que presentan avanzados procesos de deterioro físico, social y ambiental o bien en sectores completamente desarticulados de la dinámica urbana y que tienen posibilidades de nuevo desarrollo, en los cuales es necesaria la reasignación o cambio de usos de la tierra, de las construcciones y la ejecución de programas de adecuación o reconstrucción de redes viales y de servicios públicos, dotación o mejoramiento de espacios para uso público, equipamiento comunal, demoliciones y adecuación y/o reconstrucción de edificaciones, con El fin de detener los procesos de deterioro, aprovechar en mejor forma las infraestructuras viales y de servicios, densificar la vivienda o rehabilitar bienes históricos y culturales entre otros objetivos.*

*Los sectores objeto de éste tratamiento se definirán y delimitaran con base en los siguientes criterios:*

- a) El sector debe presentar características de deterioro urbanístico, arquitectónico y ambiental en toda su extensión.*
- b) La unidad mínima susceptible de ser delimitada para tratamiento de renovación será la cuadra o frente de manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como una manzana, un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.*
- c) Zonas de Vivienda de baja densidad, susceptibles de programas de desarrollo, caracterizados por reloteo o densificación de viviendas y redistribución o incremento de áreas de uso público.*

*El desarrollo de programas de renovación urbana debe obedecer a un plan parcial elaborado por la Oficina de Planeación, o por los interesados con aprobación de la Oficina de Planeación, El cual debe ser adoptado por decreto del alcalde. En los casos en que El plan sea elaborado por la Oficina de Planeación, El mismo debe ser concertado con los propietarios de los inmuebles de la zona objeto de renovación. Este plan debe contener, entre otros aspectos los siguientes:*

- a. Estudio Urbanístico de desarrollo físico y reordenamiento.*
- b. Descripción del programa de obras publicas a ejecutar.*
- c. Descripción de las obras permitidas en los inmuebles privados*
- d. Presupuesto de los programas de renovación, responsabilidades y cronograma de inversiones.*
- e. Formas de contratación y procedimientos para la integración inmobiliaria y El reajuste de tierras que sea necesario en El área de renovación urbana objeto del plan.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*f. Reglamentación de los incentivos de tipo tarifario, tributario, contractual y fiscal que se aplicará en El área objeto de renovación, las cuales podrán incluir exenciones y pagos diferidos, para lo cual se requerirá El concepto favorable de la entidad o empresa responsable.*

*La delimitación dentro del suelo urbano de los tratamientos de Renovación Urbana, y sus categorías correspondientes, se establece en el plano Urbano de Unidades de planificación intermedias en la escala 1:5.000 para Anapoima y los asentamientos urbanos de La Paz, Patio Bonito y San Antonio*

**Artículo 58. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:** *Se refiere al manejo propuesto para aquellas áreas urbanas donde existe déficit o carencia de servicios públicos, equipamientos de servicio social, y problemas de accesibilidad, Las acciones persiguen mejorar cobertura en estos aspectos, Ej. Borde occidental de la AV Tamarindo.*

*El tratamiento de Consolidación es aplicable a las áreas con desarrollo urbano incompleto o incipiente y que han sido legalizadas previamente por El municipio o incluidas dentro del perímetro urbano o de expansión urbana en El presente PBOT, o dentro del perímetro de los centros poblados rurales.*

*En la elaboración de los planes parciales y expedición de licencias se tendrán en cuenta los usos urbanos permitidos los cuales deben integrar e incorporar los elementos naturales y paisajísticos, a la estructura urbana.*

*La delimitación dentro del suelo urbano de los tratamientos de consolidación, y de los tratamientos que aparecen a continuación están igualmente definidos en los planos de Unidades de Planificación intermedias a escala 1:5.000.*

**Artículo 59. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ASENTAMIENTOS:** *Constituyen las áreas sujetas a acciones dirigidas a y que combinan de manera integral los tratamientos de consolidación y recuperación: Ej. Barrio Nueva Colombia.*

*La Recuperación se dará en áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados y asentamientos humanos en riesgo, las intervenciones se traducen en programas de control de la contaminación, relocalización, obras de corrección, control de riesgos, reforestación etc. Ej. Zona de protección en el Barrio Nueva Colombia.*

**Artículo 60. DESARROLLO DE AREAS SIN URBANIZAR:** *Se refiere a las áreas urbanas con bajos grados de urbanización o no urbanizadas destinadas a urbanizarse y construirse bajo las condiciones de uso e intensidad determinadas en el Plan, de acuerdo a su vocación, proyección e integración con los sistemas estructurantes. Ej. AV Las Mercedes.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*PARAGRAFO 1 El alcalde establecerá las áreas de desarrollo y construcción prioritaria de acuerdo a las prioridades del PBOT y de acuerdo a lo establecido en los Planes parciales.*

*En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.*

*La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas viales, de servicios públicos u otras causas.*

*Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.*

*Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.*

**Artículo 61. Definición y ámbito de aplicación.**

*Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90% que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual tendrá los siguientes objetivos:*

- a. Mantenimiento y, en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes y otros)*
- b. Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas)*
- c. Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación.*
- d. Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios)*
- e. Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y, otras).*
- f. Lo anterior sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.*

**Artículo 62. Tratamiento de Desarrollo.**

**Definiciones :**

*Consiste en la incorporación de predios urbanizables no urbanizados y de lotes edificables no edificados al desarrollo urbano del municipio. En el primer caso se trata de desarrollo por urbanización y en el segundo de desarrollo por construcción.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*El desarrollo por urbanización se aplica a los predios localizados al interior del perímetro urbano y expansión urbana, o a terrenos que no hayan realizado las cesiones de espacio público que no hayan construido las infraestructuras, aunque sean objeto de otros tratamientos. Una vez que el urbanizador entrega los terrenos de cesión y los correspondientes a las afectaciones impuestas y construye las obras necesarias y los equipamientos comunales exigidos, los predios pasan a ser “urbanizados” y se convierten en predios edificables.*

*El desarrollo por construcción se aplica entonces a lotes edificables no edificados y consiste en el levantamiento de las edificaciones para los diferentes usos permitidos en el área, para lo cual se deben tener en cuenta normas sobre volumetría, equipamiento, estacionamientos, elementos arquitectónicos, redes y equipos, especificaciones técnicas, regímenes de copropiedad y tramites.*

*Para los fines del presente acuerdo, adoptase las siguientes definiciones complementarias:*

*- Area Bruta Urbanizable : Es la superficie total del predio a urbanizar.*

*- Area Neta Urbanizable : Es la superficie resultante de restar del área bruta las superficies correspondientes a las afectaciones por vías arterias y servicios públicos.*

*- Area Util : Es la superficie resultante de restar del área neta urbanizable la superficie correspondiente a las cesiones del plan vial local y de las áreas comunales y recreativas de uso público.*

**DESARROLLO POR CONSTRUCCION.** *El desarrollo por construcción es el proceso por el cual un lote o predio urbanizado es objeto de construcción de edificios, ampliación o adecuación de edificaciones existentes o reedificación.*

*El dimensionamiento y las características de los desarrollos por construcción, así como las licencias correspondientes, deben tener en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:*

- a. Capacidad de la red vial existente, tanto en tamaño como en calidad.*
- b. Dotación y características del sistema de áreas recreativas de uso público y del equipamiento comunal.*
- c. Capacidad de las redes de servicios públicos y limitaciones para su ampliación.*

**Artículo 63. NORMAS SOBRE VOLUMETRIA EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCION.**

- Altura. Las normas sobre altura de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en los distintos tratamientos, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*La norma deberá establecer la altura básica permitida para el sector, junto con las alturas de excepción inferiores o superiores y las causas o motivos que pueden dar lugar a su aprobación, si bien la Oficina de Planeación o el curador urbano podrán negar la altura de excepción por razones de tipo urbanístico o de conveniencia pública.*

*Las alturas máximas se establecerán por cada sector en función del ancho de las vías, las características de los demás elementos del espacio público y la capacidad de las redes de servicios públicos.*

*La aprobación de alturas máximas estará sujeta a la localización de la edificación y al cumplimiento de las demás normas sobre volumetría y estacionamientos. En particular, las alturas no pueden entorpecer la visual de los cerros orientales y accidentales desde el área urbana central.*

*Las variaciones en altura para un mismo sector deberán mantener la densidad media permitida para el mismo, mediante el manejo de las áreas mínimas de vivienda permisibles; se estableció altura de 4 pisos sobre las vías V-3 y V-2 y para el resto del área urbana altura máxima de 3 pisos.*

*Se considera compensaciones por altura cuando se genera mayor área libre que la correspondiente a la zona; por cada 5% de área liberada en primer piso, se podrán construir un piso adicional. Si la mayor altura está localizada en la fachada anterior, se deberá dejar un metro adicional de antejardín por cada piso adicional de mayor altura.*

*Se podrá construir sótanos o semisótanos en cualquiera de las áreas urbanas o rurales, cumpliendo con los debidos estudios técnicos; en el caso de semisótano, el nivel superior de la placa que lo cubre no podrá sobrepasar los 1.20 m. de altura respecto al andén. Ni el sótano ni el semisótano podrán localizarse bajo antejardines o zonas de espacio público.*

*Las alturas se establecen en pisos. Se define como altura máxima por piso tres metros, comprendidos entre el acabado final del respectivo piso, y el acabado final del piso superior. En caso de construcciones para usos diferentes a vivienda que implique mayores alturas internas (industrias, centros comerciales, etc.) la altura máxima será la equivalente a multiplicar el número de pisos permitidos por tres metros.*

- *AISLAMIENTOS. Las normas sobre aislamiento de las edificaciones en los distintos sectores al interior del perímetro urbano serán establecidas en el presente acuerdo, para lo cual se tendrán en cuenta los siguientes criterios y parámetros generales:*

*Los aislamientos tanto laterales como posteriores y entre edificios construidos en un mismo predio deberán garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación en las edificaciones y en el sector en general. No obstante, la oficina de Planeación podrá determinar zonas en que, por razones de conveniencia social, no haya*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*obligatoriedad de dejar aislamientos, aunque en tales casos se deberán reglamentar soluciones de empate.*

*En cada sector se deberá determinar el tipo de edificio o construcción que debe servir de base para establecer los empates.*

*Sin perjuicio de los anteriores criterios generales, se establecen los siguientes aislamientos: Antejardín, es el espacio público entre la fachada exterior y la línea de demarcación contra una vía u otro tipo de espacio público de uso público (retroceso en este último caso). Aislamiento posterior es el espacio entre la fachada interior y el predio limítrofe posterior. Aislamiento lateral es el existente por los costados laterales de la construcción, contra los predios vecinos. Esto se reglamentará en cada zona.*

*El ancho, características y uso de los antejardines o retrocesos dependerán de las características del sector, la altura y el uso de la edificación. En principio, todos los antejardines deben ser áreas libres empadrizadas y dotadas de vegetación ornamental, salvo que la norma específica para un sector permita su manejo como área dura. Los antejardines o retrocesos serán obligatorios en todos los sectores con tratamiento de desarrollo, sin importar su uso, salvo que en aquellos destinados a vivienda de interés social y/o vivienda popular, donde la norma o licencia de construcción determinará su conveniencia y dimensiones.*

*Al presentarse construcciones colindantes de diferente altura, la nueva construcción deberá realizar empate de altura con su vecina, manteniendo esta altura en una dimensión de 2.00 metros mínimo sobre la fachada principal de la edificación; al cambiar de altura, la culata resultante deberá tener tratamiento definitivo como fachada. Se permitirá la apertura de ventanas en éstas culatas si la dimensión de empate es igual o mayor a 3.50 metros.*

- *Cubiertas. Con el fin de garantizar que en el futuro no se construirán pisos adicionales a los establecidos en el sector de conservación, no se permitirá la construcción de cubiertas planas en placa de concreto. Las cubiertas deberán ser inclinadas o diferentes diseños tales como, bóvedas o tipo cascarón; con pendiente mínima de 10% y máxima de 50%; el espacio resultante bajo la cubierta podrá ser utilizado como parte integral del último piso de la construcción.*
- *Otras normas volumétricas. Las normas de asignación de tratamientos y/o las licencias de construcción establecerán las normas específicas para voladizos, patios, remates, fachadas y demás elementos volumétricos de las construcciones.*

**Artículo 64. NORMAS SOBRE EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCIONES.**

- *Definiciones. Como equipamiento comunal privado entiéndese el conjunto de áreas, servicios e instalaciones físicas, de uso y propiedad comunal privada,*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*necesarios para el desarrollo de las actividades inherentes al uso de la edificación, los cuales se pueden agrupar así:*

- a. Recreativos: parques, zonas verdes, jardines, plazoletas, juegos cubiertos, otros.*
- b. Servicios comunales y administrativos; salón múltiple, lavanderías, cafeterías, depósitos, guarderías, oficinas de administración y celaduría, enfermerías y puestos de salud, otros.*
- c. Estacionamientos para visitantes, adicionales a los de la norma y ubicados dentro del predio.*

*Estas áreas se denominan genéricamente como Cesiones Tipo B.*

- Proporción y distribución del equipamiento comunal privado.*

*El equipamiento comunal privado se exigirá en todos los proyectos multifamiliares, bien sea en edificios o agrupaciones de viviendas, o donde el proyecto tenga más de 1.200 metros cuadrados de superficie, en las proporciones indicadas en el cuadro No. 1*

*Cuadro No. 1*

**CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO**

<b>USO</b>	<b>PROPORCION DEL AREA DE CESION TIPO B</b>
<i>Residencial</i>	<i>De acuerdo a lo estipulado para la cesión tipo B; para conjuntos cerrados 8 metros cuadrado por habitante, para conjunto abierto 7 metros cuadrado por habitante.</i>
<i>Comercial</i>	<i>8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción.</i>
<i>Industrial</i>	<i>5 a 10 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción.</i>
<i>Institucional</i>	<i>8 a 12 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción.</i>

*En usos comerciales, institucionales e industriales el área construida se contabilizará sin incluir puntos fijos, ni áreas de estacionamiento, ni las áreas destinadas al equipamiento mismo.*

*En las edificaciones existentes que no cumplan estas especificaciones no se dará estas existencias, salvo que se solicite licencia para ampliación o remodelación.*

*Las distribuciones de las zonas de cesión tipo B, entre los diferentes usos comunales serán indicadas en el cuadro No. 2, como porcentaje mínimo del área total de cesión.*

*Cuadro No. 2*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*DISTRIBUCION DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL  
(% de las zonas de Cesión Tipo B)*

USO	ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	SERVICIOS COMUNALES	ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES
<i>Residencial</i>	20 - 40	10 - 40	10-40
<i>Comercial</i>	30 - 40	10 - 30	30 - 40
<i>Industrial</i>	30 - 60	10 - 30	10 - 40
<i>Institucional</i>	30 - 40	Máximo 20	30 - 50

*La gradualidad de las proporciones se fijará en las normas y/o en la licencia teniendo en cuenta factores tales como:*

- Tamaño del proyecto ( a mayor tamaño mayor proporción).*
- Uso e intensidad de uso ( a mayor intensidad de uso mayor proporción)*
- Localización del equipamiento comunal privado. El equipamiento comunal deberá tener acceso directo desde las áreas comunes o de copropiedad y deberá estar ubicado en un 50% por lo menos a nivel del terreno o primer piso.*

**Artículo 65. DENSIDADES HABITACIONALES EN DESARROLLOS POR CONSTRUCCION.**

*Los usos permisibles en las áreas con tratamiento de desarrollo serán los establecidos en los decretos de asignación de tratamiento y/o en las licencias de construcción, según lo dispuesto en el mapa de ordenamiento urbano, que forma parte integrante de este Acuerdo. Estas normas podrán establecer para cada sector densidades habitacionales, en tal forma que guarden relación con las normas sobre alturas, estacionamientos y equipamiento comunal. Para el establecimiento de las densidades en zonas residenciales se calculará el “área mínima permisible por unidad de vivienda” (AMPV)” así:*

$$AMPV= AMB \times NA \times K$$

*Donde:*

*AMB= Area mínima básica*

*NA= Número de alcobas*

*K= Constante según uso*

*En sectores urbanizables localizados al interior del perímetro urbano, el AMB no será inferior a 25 m<sup>2</sup>, excepto en zona de vivienda popular o de interés social donde puede ser de 20 m<sup>2</sup>. El número de alcobas exigidos por vivienda también podrá fijarse en los decretos de asignación de tratamientos, con el objeto de aumentar el área mínima permisible por vivienda. La constante K, será la siguiente según el uso.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*En vivienda Unifamiliar y bifamiliar por loteo individual= 1.2*

*En vivienda Unifamiliar y bifamiliar en agrupación = 1*

*En vivienda multifamiliar por loteo individual = 1*

*En vivienda multifamiliar en agrupación= 0.9*

*En vivienda en edificaciones de uso múltiple=1*

**Artículo 65.1 Desarrollo Por Urbanización.**

*La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.*

**Modalidades de Urbanización.**

*Las urbanizaciones podrán adelantarse bajo dos modalidades: desarrollo normal y desarrollo progresivo.*

**Desarrollo Normal :**

*La urbanización por desarrollo normal implica la dotación de obras de infraestructura y*

*saneamiento completas durante la vigencia de la licencia correspondiente, como requisito previo para el trámite de licencias de construcción. Esta es la modalidad a utilizar normalmente en los terrenos urbanizables del municipio.*

**Desarrollo Progresivo :**

*En la modalidad de desarrollo progresivo se permite la entrega de la urbanización residencial, la venta de lotes y el inicio del desarrollo por construcción, con la existencia de una obras de infraestructura y saneamiento básicas, las cuales se deben ir complementando gradualmente con el desarrollo de las viviendas. Esta modalidad puede aplicarse en sectores sin desarrollar o en sectores con desarrollos incompletos.*

**Conformación de la Red Vial Local en Desarrollos por Urbanización**

*Las áreas requeridas para la conformación de la red vial local de uso público deberán ser cedidas a título gratuito por la urbanización, teniendo en cuenta las siguientes condiciones, entre otras :*

- a. Malla vehicular continua.*
- b. Accesos de las vías locales a las zonas verdes y comunales.*
- c. Tamaño de áreas delimitadas por vías locales no mayor de 4 hectáreas.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- d. *Soluciones integradas para el tráfico (vehicular, peatonal, ciclovías, alamedas u otros).*
- e. *Conformación de la malla de ciclovías.*

*El urbanizador presentara junto con la solicitud de licencia y los planos de la urbanización, la propuesta de sección transversal de las vías locales, la cual deberá contener todos los aspectos de estructura y adecuación, dotación, equipamiento, arborización y ornamentación.*

***Conformación del Sistema de Áreas Recreativas de Uso Público en Desarrollos por Urbanización.***

*Toda urbanización o parcelación urbana y/o rural, destinada a cualquiera de los usos contemplados en el presente acuerdo (vivienda, comercio, institucional o industrial) deberá ceder una proporción de su área con destino a la conformación del sistema de áreas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal y zonas públicas complementarias de los sistemas viales. Estas áreas se denominan “Cesiones tipo A” en el presente acuerdo .Estas cesiones se podrán mediar a través del banco de tierras el Banco Inmobiliario o quien haga sus veces.*

***Áreas Recreativas de uso Público.***

*Las áreas recreativas de uso público están constituidas por los parques, plazas y plazoletas, las cuales conforman el “espacio público efectivo”. Podrán formar parte de ellas los campos deportivos abiertos localizados según lo previsto por el banco de tierras cuando se reglamente.*

*Se considera urbanización el proyecto que albergue mas de 20 habitantes por proyecto y por predio, para fines del presente acuerdo, lo cual no será inferior en ningún caso a 4 habitantes por vivienda; en el caso de aparta-estudio se consideran 2 habitantes por unidad.*

*La cesión de hará de la siguiente forma:*

- a. *Cesión A: será como mínimo de 8 metros cuadrados por habitantes.*
- b. *Cesión B: para conjuntos cerrados que tengan reglamento de copropiedad o propiedad horizontal, será como mínimo de 8 metros cuadrados por habitante*
- c. *Cesión B : para urbanizaciones será de 7 metros cuadrados por habitante.*

*Lo anterior en concordancia con el decreto 1504 de 1.998,la cesión tipo A y tipo B conforman el conjunto de elementos constitutivos y complementarios del espacio público que incluyen áreas y elementos de propiedad pública o privada, arquitectónicos espaciales, naturales, que en su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, serán incorporados como tales y los instrumentos que lo desarrollen, cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, árboles, bosques y cerramientos, parques, zonas verdes municipales y demás mencionadas*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*en el Decreto 1504 de 1998, según el cual el espacio público de una parcelación o urbanización residencial, debe ser como mínimo de 15 metros cuadrados por habitante.*

*Los parques y zonas verdes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que se prive a la ciudadanía de su uso y/o disfrute visual, salvo por razones de mantenimiento, mejoramiento paisajístico, ordenamiento de distintas formas de recreación activa y/o seguridad. En cualquier caso, la transparencia del cerramiento será de un 80% como mínimo.*

### **Áreas de equipamiento comunal**

*El equipamiento comunal público está constituido por:*

*a. Instalaciones de servicios comunitarios tales como:*

- Puestos de salud.*
- Centros de atención al menor y al discapacitado.*
- Salones comunales para la diversión.*
- Centros de atención integral a comunidades.*
- Instalaciones de servicios de seguridad de la comunidad*
- Instalaciones de servicios públicos.*

*En el caso de que las urbanizaciones requieran de equipamiento comunal público, el área de cesión correspondiente será entre 1 y 1.5 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad del diseño con mínimo de 4.0 habitantes por vivienda y en aparta-estudios (de una sola habitación) de 2 habitantes por vivienda.*

*Las áreas destinadas a equipamiento comunal público deben entregarse al municipio o a los adquirientes de los lotes empujadas y dotadas de los servicios públicos necesarios de acuerdo con el proyecto aprobado por la dirección de planeación o el curador urbano cuando se cree, entidad ante la cual debe tramitarse igualmente la licencia para construcciones previstas y además el visto bueno del Banco de Tierras, Banco Inmobiliario o quien haga sus veces.*

### **Zonas de Complementación del Plan vial.**

*Este tipo de cesiones tiene por objeto mejorar las condiciones generales, ambientales y paisajísticas de las vías arterias y locales, especialmente con los siguientes fines:*

- a. Sobranchos de andenes, separadores, calzadas o vías*
- b. Ciclovías y ciclorutas*
- c. Estacionamientos públicos.*
- d. Franjas ambientales.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*El área de cesión correspondiente a la complementación del sistema vial será entre 0 y 1 metros cuadrados por habitante en urbanizaciones residenciales, teniendo en cuenta la densidad del diseño con un mínimo de 4.0 habitantes por vivienda.*

***Cesión Tipo A en usos diferentes a vivienda.***

*En usos diferentes a vivienda (comercial, institucional e industrial) la cesión tipo A será del 30 al 35 % del área bruta del terreno, teniendo en cuenta la siguiente distribución:*

- a. Areas recreativas de uso público: 18 a 21 %.*
- b. Zona de equipamiento comunal: 6 a 7 %.*
- c. Zona de complementación del sistema vial: 6 a 7 %.*

*En zonas de uso múltiple residencial comercial se aplicará proporcionalmente la xx de uso comercial e institucional.*

*Los decretos reglamentarios de asignación de tratamientos a zonas específicas urbanas o las licencias de urbanización tendrán en cuenta los siguientes criterios para la graduación de los índices de cesión y de los porcentajes anteriores, asignando un menor valor mientras más se cumplan estos criterios:*

- Que las cesiones tipo B se integren espacialmente con otras de urbanizaciones vecinas.*
- Porcentaje alto de áreas de cesión tipo B.*
- Bajas densidades habitacionales, índices de ocupación, alturas e intensidades de usos.*
- Presencia de programas de vivienda de interés social.*

***Localización de las Areas de Cesión Tipo A.***

*La localización de las zonas de cesión deberá figurar en los planos oficiales de urbanización y cumplirá con los siguientes requisitos:*

- a. En primera instancia se hará la concertación con el banco de tierras.*
- b. Que se integren a los demás elementos del espacio publico, de tal forma que constituyan un conjunto armonico y continuo.*
- c. Que se ubiquen sobre vías vehiculares.*
- d. Que no coincidan con zonas de reserva vial, de servicios públicos u otras reservas.*
- e. Que no correspondan a zonas de riesgo o terrenos que por su pendiente, inundabilidad u otras limitantes no permitan el desarrollo de las infraestructuras de uso público.*

***Parágrafo 1.*** *El mantenimiento de las zonas recreativas de uso público y de equipamiento comunal estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este ultimo o de la entidad que delegue.*

***Especificaciones Técnicas para Infraestructuras y Servicios Públicos en Desarrollos por Urbanización.***

*La dirección de planeación y la secretaria de obras públicas del municipio establecerán las especificaciones técnicas que deben cumplir las obras de infraestructura vial, los servicios públicos y las obras de desarrollo de las áreas de recreación y equipamiento comunal público.*

*La urbanización, la agrupación de vivienda o condominio deberá diseñar un sistema efectivo para la captación, tratamiento y uso de las aguas lluvias, igualmente deberá diseñar un sistema colectivo de aguas residuales que genere vertimientos de acuerdo con las disposiciones vigentes al respecto.*

***Segregación del Espacio Privado en Urbanizaciones.***

*Aspectos Generales:*

*La cantidad mínima para poder plantear un desarrollo por urbanización será de 5 viviendas con sus respectivas áreas de cesión A y B.*

*La segregación consiste en la subdivisión del espacio privado o área útil de una urbanización en manzanas o supermanzanas y lotes. Las manzanas tendrán un dimensión máxima de 1 hectárea y las supermanzanas 4 hectáreas de área útil limitadas totalmente por vías locales vehiculares de uso público, o parcialmente por los bienes de uso público, salvo en circunstancias especiales en que por razones de riesgo geotécnico o hidrológico o por limitar con zonas de preservación del sistema orográfico o hídrico no sea posible la delimitación por vías vehiculares por alguno de los costados, a juicio de la*

*dirección de planeación. En desarrollos de vivienda de interés social las manzanas podrán estar delimitadas en uno o dos de sus costados por vías peatonales, en el caso de desarrollo de predios cuya área sea inferior a la hectárea el diseño deberá integrarse a los predios vecinos en forma de manzana o supermanzanas, en tal caso se llamará agragación.*

*La subdivisión de las manzanas o supermanzanas en lotes se hará teniendo en cuenta los siguientes criterios:*

- El loteo no debe interferir con las especificaciones, diseños y trazados de la red de servicios públicos aprobados por la empresa correspondiente.*
- Los lotes tendrán acceso inmediato a una o más vías de uso público.*
- Los lotes deben ser claramente deslindables de los loteos o predios vecinos y de*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*las áreas de uso público.*

*Las dimensiones y la forma del lote mínimo permisible, así como la relación de fondo y frente se hará en función de:*

- Uso previsto del lote.*
- Tipo de desarrollo residencial, unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.*
- Volumetría permitida.*
- Ancho de vías.*

*Los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización podrán agruparse, con el fin de producir inmuebles de propiedad privada más grandes sometidos a diversas formas de propiedad común tales como propiedad horizontal o copropiedad, en estos casos se podrán contemplar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado y unidades de lotes para construcción individual o por el sistema de agrupación deberá quedar consignadas en los planos oficiales y en la licencia de urbanización.*

### ***Reglas para la Subdivisión Urbana***

*La subdivisión predial y venta de lotes no se podrá realizar si previamente no se ha cumplido por parte del urbanizador las obligaciones estipuladas en la licencia de urbanización. La licencia de urbanización conlleva la licencia de subdivisión predial en los términos aprobados.*

*Los lotes resultantes podrán ser objeto de subdivisión posterior siempre que ello sea permitido en la licencia o en la norma para el sector y que los lotes nuevos tengan acceso a la red vial pública y puedan ser edificados de acuerdo con las normas vigentes para el área, salvo en los casos en que el terreno segregado sea destinado a espacio público.*

*En los casos de desarrollos progresivos, la subdivisión podrá hacerse en la medida en que avancen las obras de urbanización.*

*La división predial no podrá autorizarse si alguna de las partes resultantes de ella no fuere apta para el desarrollo por construcción, bien por tratarse de un área no edificable, o por estar total o parcialmente afectada por reservas viales, de servicios públicos u otras causas.*

*Los lotes urbanizables localizados dentro del actual perímetro urbano que tengan una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados no podrán ser subdivididos sino en virtud de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, de acuerdo con la correspondiente licencia de urbanización.*

*Los inmuebles no urbanizables ni edificables por haber sido subdivididos o parcelados sin licencia y que no sean objeto de legalización o rehabilitación, podrán ser incluidos en los programas de compra de tierras para destinación a espacio público.*

## **Artículo 65.2 Tratamiento de Actualización**

### *Definición*

*Es el tratamiento que se da a áreas urbanizadas que han perdido su vocación inicial y deben adecuarse para permitir el desarrollo de usos mas intensivos, en especial, de tipo comercial y de servicios. En general la infraestructura de servicios permite un uso más intensivo, aunque la obsolescencia de las características de las edificaciones frente a las nuevas necesidades exige su adecuación y, en algunos casos su demolición y reedificación.*

*En éstas zonas pueden cambiar las normas originales.*

*Los sectores objeto de este tratamiento se definirán y delimitarán con base a los siguientes criterios:*

- a. El sector debe presentar características urbanísticas y arquitectónicas homogéneas y estar situado en una misma categoría de uso.*
- b. La unidad mínima susceptible de ser delimitada por tratamiento de actualización será la manzana, aunque podrá abarcar áreas mayores, como un barrio o parte de un barrio. En cualquier caso, los límites deben estar definidos por vías locales o arterias.*
- c. En caso de que el límite sea una vía arteria o principal, el tratamiento podrá aplicarse en ambos costados de la vía, sin perjuicio de las disposiciones sobre conservación histórica, arquitectónica o urbanística.*

### **Ejes Viales de tratamiento de Actualización**

*La actualización puede aplicarse a lo largo de una vía arteria o principal urbana, donde el desarrollo de actividades comerciales y de servicios ha desactualizado las estructuras.*

*En éstos casos, el decreto de asignación de tratamiento debe contemplar, entre otros, los siguientes aspectos:*

- a. Longitud total y limites del eje vial a actualizar.*
- b. Actualización para la longitud total definida, en forma continua*
- c. Asignación de usos de acuerdo con la situación actual. En los tramos del eje donde predominen todavía los usos y estructuras originales, se deberá contemplar la gradación de los usos nuevos, con miras a evitar transiciones bruscas, en este sentido los usos residenciales podrán pasar a usos múltiples y los usos múltiples a usos especializados (comerciales u otros).*
- d. Diseño del espacio público que se dará al eje de actualización.*
- e. Delimitación de la zona de transición entre el eje vial y las zonas aledañas, la cual corresponderá a predios de la misma manzana que no tengan frente sobre el eje vial.*
- f. Deberá mitigar los impactos ambientales generados por emisiones, ruidos, publicidad exterior visual (cumplimiento del acuerdo respectivo), con este fin presentará junto con el proyecto las correspondientes actuaciones al respecto.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Desarrollo por Construcción en Tratamiento de Actualización.**

La ejecución de obras de actualización en los predios objeto de este tratamiento requiere licencia previa expedida por la dirección de planeación o el curador urbano cuando se cree. En todos los casos se aplicarán las normas antes definidas para el desarrollo por construcción con las siguientes excepciones:

- Las normas sobre Volumetría y equipamiento comunal privado solo se aplicaran en los casos de reedificación, o cuando la modificación implique un cambio en altura de la construcción o área construida.
- Las normas sobre estacionamientos no solo se aplicaran en los casos de reedificación sino en predios construidos resolviendo la necesidad de parqueaderos en el lugar (si hay espacio), o en otros sitios.

**Artículo 65.3 ESPECIFICACIONES GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS**

<b>UNIDADES VOCACIONALES</b>	<b>USOS</b>	<b>ESTACIONAMIENTO PRIVADO</b>	<b>ESTACIONAMIENTO SERV. PUBLICO</b>
LAS MERCEDES	Vivienda Unifamiliar	1/ VIV	1/3 VIV
	Bifamiliar	1/VIV	1/3VIV
	Urbanizaciones	1/VIV	1/4IV
	Condominios	1/VIV	1/5VIV
LAS DELICIAS	Vivienda Unifamiliar	1/VIV	1/4VIV
	Bifamiliar	1/VIV	1/4VIV
	Urbanizaciones	1/VIV	1/5VIV
	Condominios	1/VIV	1/6VIV
LAS QUINTAS	Vivienda Unifamiliar	1/VIV	1/4VIV
	Bifamiliar	1/VIV	1/4VIV
	Urbanizaciones	1/VIV	1/5VIV
	Condominios	1/VIV	1/6VIV
	Multifamiliar	1/VIV	1/8/V
CENTRO	Vivienda Unifamiliar	1/VIV	1/6VIV
	Bifamiliar	1/VIV	1/6VIV
	Urbanizaciones	1/VIV	1/8VIV
	Condominios	1/VIV	1/10VIV
	Multifamiliar	1/VIV	1712VIV
COMERCIO	Comercio I	1/UNIDAD	1/50M2DE ANV
	Comercio II	1/100M2 DE ANV	1/100M2 DE ANV

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

	<i>Industrial</i>	<i>1/120 M2 DE ANC</i>	<i>1/80 M2 DE ANC</i>
	<i>Institucional I</i>	<i>1/UNIDAD</i>	<i>1/50 M2 DE ANC</i>
	<i>Institucional II</i>	<i>1/100 M2 DE ANC</i>	<i>1/100 M2 DE ANC</i>
	<i>Institucional III</i>	<i>1/120 M2 DE ANC</i>	<i>1/100 M2 DE ANC</i>

*A.N.V.= Area Neta vendible*

*A.N.C.= Area Neta construida*

*NOTA: De los estacionamientos de servicio público, se destinará uno en cada proyecto para minusválidos o discapacitados con la señalización, norma internacional.*

**Artículo 66. TRATAMIENTO GENERAL DE MANTENIMIENTO URBANO**

**Definición y ámbito de aplicación:** *Las áreas urbanizadas y construidas en más de un 90 % que no sean objeto de tratamientos de desarrollo, actualización, consolidación, renovación urbana, conservación urbanística o protección del sistema hídrico, serán objeto del tratamiento general de mantenimiento urbano, el cual tendrá los siguientes objetivos :*

- a. Mantenimiento y en los casos necesarios, mejoramiento y/o renovación de la infraestructura vial urbana (pavimentación, repavimentación, arreglo de huecos, arreglo de andenes y otros)*
- b. Mantenimiento de las redes de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, teléfono, gas)*
- c. Mantenimiento y/o mejoramiento de las áreas recreativas de uso público, dotación.*
- d. Mantenimiento general de los inmuebles privados (a cargo de los propietarios)*
- e. Control urbanístico general (licencias de construcción para predios faltantes, modificaciones internas y externas y otras).*
- f. Lo anterior sin perjuicio del desarrollo de este mismo tipo de acciones en las áreas sujetas a otros tipos de tratamiento.*

**CAPITULO III USOS DEL SUELO URBANO E INDICES DE EDIFICABILIDAD DE LOS CONJUNTOS URBANOS.**

**Subcapítulo CATEGORIAS DE USOS**

**Artículo 67. Categorías de usos:**

*Para los fines de aplicación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes categorías de usos:*

*Uso Principal*

*Uso Compatible*

*Uso Condicionado*

*Uso Prohibido*

**Definiciones**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Las categorías de uso se definen de la siguiente manera:*

*Uso Principal: es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.*

*Uso Compatible: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.*

*Usos Condicionados: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio. Requieren para su aprobación y funcionamiento del concepto favorable de la Junta Municipal de planeación y la licencia ambiental cuando sea necesaria.*

*Usos Prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente implican graves riesgos de tipo ecológico y/o social.*

### **Sub-capítulo ASIGNACION DE USOS Y TRATAMIENTO**

#### **Artículo 68. Área de conservación**

##### **AREA DE CONSERVACIÓN**

*Los predios localizados en el marco del Parque Principal, se consideran parte integral de esta reglamentación.*

##### **USO PRINCIPAL**

*Comercial clase I y II, Institucional clase I y II.*

##### **USO COMPATIBLE**

*Residencial*

##### **USO CONDICIONADO**

*Industrial I.*

##### **USO PROHIBIDO**

*Comercial clase III. Industrial II y III, estaciones de gasolina por razones de seguridad, por su impacto urbano, por su incompatibilidad con los usos del área y sus características.*

##### **REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

- a) *Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para ésta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo.*
- b) *La Administración Municipal, elaborará un inventario de los inmuebles o establecimientos con usos prohibidos, para que de conformidad con las medidas y los procedimientos legalmente estipulados efectúe los estudios conducentes a la relocalización de los mismos.*
- c) *La Administración Municipal implementará el plan parcial de revitalización, conservación consolidación y renovación de la zona centro(TENIENDO EN*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*CUENTA EL PLAN PARCIAL DEL CAMELLON); igualmente velará por que las fachadas de esta área se mantenga dentro de un estado de conservación óptimo igualmente por el cumplimiento de las normas vigentes de calidad del espacio público y aplicará las disposiciones legales para este fin.*

- d) *Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la dirección de planeación, aplicando los items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no puede llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tengan que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.*
- e) *Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.*

f) **NORMAS ESPECIFICAS:**

- LOTE MINIMO 250.00 M2
- a) FRENTE MINIMO 10.00 M.
- b) NUMERO DE PISOS: 2 y altillo
- c) AISLAMIENTO ANTERIOR: No existe.
- d) AISLAMIENTO POSTERIOR: 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.
- e) AISLAMIENTOS LATERALES: No se exigen.
- f) VOLADIZOS : Se permitirán balcones de 0.80 m.
- g) CERRAMIENTO ANTERIOR: No existe.
- h) CERRAMIENTO POSTERIOR: 2.50 m. de altura máxima.
- i) INDICE DE OCUPACION El resultante de la aplicación de aislamientos y alturas permitidos.
- j) INDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación de aislamientos y alturas permitidos.
- k) *Los predios localizados en el marco del parque principal deben conservar la altura y número de pisos con que cuenta en la actualidad, con el fin de garantizar la preservación de la memoria urbana. En las demás áreas de la zona del parque principal la altura máxima será de 2 pisos y altillo conservando un estilo arquitectónico acorde con el clima y la identidad Anapoimuna, para tal efecto todas las fachadas principales tendrán un tratamiento de balcones a partir del segundo piso manejo concertado con la dirección de planeación.*

*Se debe construir un tanque de reserva de aguas lluvias, de 1 metro<sup>3</sup>, por cada 10 m<sup>2</sup> de área construida.*

**CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:**

*En la zona urbana residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario.*

*Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la administración mediante acuerdo debidamente*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*aprobado por el Concejo Municipal.*

*Por ninguna razón se podrá parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques.*

*En ésta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.*

*Paisajismo, deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de andenes y fachadas que den sobre el espacio público.*

**Artículo 69. Área Uso Múltiple**

**ÁREA USO MÚLTIPLE**

**USO PRINCIPAL**

*Comercial I y II, Institucional I y II.*

**USOS COMPATIBLES**

*Residencial*

**USOS CONDICIONADOS**

*Comercial I, Comercial III ,Institucional III*

**USOS PROHIBIDOS**

*Industrial II y III, establecimientos que generen ruidos de impacto ambiental.*

**NORMAS ESPECIFICAS**

**LOTE MINIMO:** Vivienda, comercio I, institucional e industrial I : 100.00 M2 ;comercio II y III, institucional II y III : 750.00 M2.

**FRENTE MINIMO:** 7.00 m. para lotes de 100.00 m2 y 20.00 para lotes mayores de 750.00 m2.

**NUMERO DE PISOS** 3.00 sobre V-3y 4 ; sobre V-4.

**AISLAMIENTO ANTERIOR:** 3.00 m ;sobre V-3 y V-2 5.00m.

**AISLAMIENTO POSTERIOR** 3.00 m ;en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m2 y lado mínimo de 3.00 m.

**AISLAMIENTOS LATERALES:** No se exigen.

**VOLADIZOS :** 0.60 M; **SOBRE** V-3 y V-2 0.80 M.

**CERRAMIENTO ANTERIOR:** Hasta .50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 1.00 máximo, cerramiento transparente.

**CERRAMIENTO POSTERIOR:** 2.50 m. de altura máxima.

**INDICE DE OCUPACIÓN** Vivienda: 0.60; otros usos 0.7.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.

**NUMERO DE PARQUEOS:** Ver cuadro del artículo 65.3.

**CESIÓN TIPO A:**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**CESIÓN TIPO B:**

*El comercio ( Hoteles ) y las construcciones institucionales e industriales resolverán de manera individual y colectiva es decir, con otros comercios existentes, el parqueo, ya sea en su sitio o en áreas cercanas a distancias no mayores de 200 metros.*

*El aislamiento anterior no podrá utilizarse en ningún tipo de prolongación del negocio. Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior.*

*El comercio que requiera mayor cantidad de parqueos tales como hoteles, discotecas, tabernas, supermercados, etc. deberá incrementar el número de parqueos en un sitio propio o alquilado en proporción de 1 por cada 20 metros cuadrados de construcción.*

*Para vivienda el área mínima básica: 25 metros, constante (K):1, número de alcobas :3.*

*Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés.*

*Se debe construir un tanque de reserva de aguas lluvias, de 1 metro<sup>3</sup>, por cada 10 m<sup>2</sup> de área construida.*

**CARACTERISITICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS :**

*Los proyectos localizados en ésta área no podrán producir contaminación por aire en especial olores ofensivos; los niveles de ruido deben estar dentro del rango permitido para área comercial; visual por cantidad y/o localización de la publicidad exterior visual, para lo cual deberá ceñirse a la normatividad vigente, los locales comerciales en especial los restaurantes deberán cumplir con los requisitos sanitarios, tales como condiciones higiénicas adecuadas según su uso y las demás normas de la ley 9/79, o código sanitario nacional y Decretos reglamentarios.*

*Los propietarios deberán realizar el mantenimiento de sus fachadas y andenes para evitar su deterioro, de igual manera deberán tener en cuenta el área para parqueo de bicicletas así:*

*Almacenes : 1 por cada 10 metros cuadrados de área construida*

*Hoteles y restaurantes fuentes de soda, tabernas: 1 por cada 15 metros cuadrados*

*Centros institucionales y administrativos: 1 por cada 10 metros cuadrados*

*Supermercados y comercio tipo II: 1 por cada 30 metros cuadrados de construcción*

*Residuos sólidos: deberán localizarse canastillas para la recepción de residuos sólidos teniendo en cuenta los programas que sobre este tema ordene el municipio de Anapoima, los establecimientos comerciales no podrán colocar ningún tipo de mercancía o construcciones transitorias en las áreas de espacio público (parques, camellón) ni pueden extender su actividad del área construida para tal efecto.*

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE.**

- a) *Todos los establecimientos existentes deberán recuperar el espacio público, desalojando las extensiones de su local sobre éste. En el caso de ocupación por mobiliario como mesas, parasoles, etc. solamente se podrán realizar en cesiones*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- tipo B, previo visto bueno de la dirección de planeación o quien haga sus veces.*
- b) *Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la dirección de planeación, aplicando los items que éste acuerdo prevé para el manejo ambiental y no podrán llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.*
  - c) *Loa proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas*

**Artículo 70. Area Residencial Urbana.**

**USOS URBANOS: AREA RESIDENCIAL URBANA**

*Zonificación: Esta zona podrá estar sujeta a los diferentes tratamientos de los regula el presente acuerdo.*

**USO PRINCIPAL**

*Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios de interés social.*

**USOS COMPATIBLES**

*Institucional I, Comercial I, Industrial I.*

**USOS CONDICIONADOS**

*Comercio II, Institucional II.*

**USOS PROHIBIDOS**

*Industria II y III, Comercial III, Industrial III, Minero forestal, agropecuario.*

**NORMAS ESPECIFICAS**

*LOTE MINIMO: Unifamiliar : 100.00m<sup>2</sup> ; Bifamiliar : 140.00 m<sup>2</sup> ; Multifamiliar : 300.00 m<sup>2</sup> ; Urbanizaciones y Condominios : 1000.00 m<sup>2</sup> ; Otros usos : 300.00 m<sup>2</sup>,*

*FRENTE MINIMO: Unifamiliar 7.00 m<sup>2</sup>; Bifamiliar : 10.00 m<sup>2</sup> ; Multifamiliar :15.00 m ; Urbanizaciones y Condominios : 20.00 m<sup>2</sup> ; Otros usos : 20.00 m<sup>2</sup>,*

**NUMERO DE PISOS**                      3.00 sobre V-3y 4; sobre V-2.

**AISLAMIENTO ANTERIOR :**        3.00 m; sobre V-3 y V-2 5.00m.

**AISLAMIENTO POSTERIOR**        3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 3.00 m.

**AISLAMIENTOS LATERALES:** No se exigen.

**VOLADIZOS :** 0.60 M; **SOBRE** V-3 y V-2 0.80 M.

**CERRAMIENTO ANTERIOR:** Hasta .50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 1.00 máximo, cerramiento transparente. (No exigido en Zona Centro.)

**CERRAMIENTO POSTERIOR:** 2.50 m. de altura máxima.

**INDICE DE OCUPACIÓN:** Unifamiliar : 0.6; Bifamiliar: 0.5; Multifamiliar : 0.5; Urbanizaciones y Condominios: 0.4.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**NUMERO DE PARQUEOS:** Ver cuadro del artículo 65.3.

**CESIÓN TIPO A:**

**CESIÓN TIPO B:**

*Para vivienda las variables son:  $AMB = 25m^2$  y la constante  $K = 1$ , numero de alcobas = 3. Los antejardines deberán sembrarse con tapetes vegetales, plantas de borde y arbustos. La Dirección de Planeación preservará la morfología urbanística para lo cual exigirá la adición, disminución y/o eliminación del antejardín, previa la justificación gráfica o teórica del comportamiento del sector, lo cual deberá firmarse y protocolizarse en la aprobación del respectivo proyecto.*

*Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior. En todos los casos se destinará el 10% de las soluciones de vivienda para atender a los discapacitados, minusválidos y de tercera edad según normas que para tal efecto expedirá la dirección de Planeación, esto es libre de barreras arquitectónicas que faciliten la accesibilidad a los predios resultantes.*

*Las urbanizaciones de estratos 5 y 6 destinarán el 10% del área neta urbanizable a vivienda de interés social.*

*Se debe construir un tanque de reserva de aguas lluvias, de 1 metro<sup>3</sup>, por cada 10 m<sup>2</sup> de área construida. Para los centros poblados de La Paz, Patio Bonito y San Antonio se debe construir un tanque de 1 m<sup>2</sup> por cada 15 m<sup>2</sup> de área construida.*

**CARACTERISITICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:**

*Los proyectos localizados en ésta área no podrán producir contaminación por aire en especial olores ofensivos; cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la Administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal.*

*Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques. En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público, hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.*

*Todos los proyectos deben tener en cuenta las redes de gas, conforme a las normas del ministerio de minas.*

*Paisajismo : Deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.*

### **REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

- a) *Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la dirección de planeación, aplicando los ítems que éste acuerdo prevé para el manejo ambiental y no podrán llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**Artículo 71 . Area de Vivienda de Interés Social.**

**USOS URBANOS: AREA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**USO PRINCIPAL**

*Residencial con vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en urbanizaciones y condominios de interés social.*

**USOS COMPATIBLES**

*Institucional I, Comercial I, Industrial I.*

**USOS CONDICIONADOS**

*Comercio II, Institucional II.*

**USOS PROHIBIDOS**

*Industria II VIII, Comercial III, Industrial III, Minero, forestal, agropecuario.*

**NORMAS ESPECIFICAS**

*LOTE MINIMO: Unifamiliar : 60.00m<sup>2</sup> ; Bifamiliar: 120.00 m<sup>2</sup> ; Multifamiliar : 200.00 m<sup>2</sup> ; Urbanizaciones y Condominios : 1000.00 m<sup>2</sup> ; Otros usos : 300.00 m<sup>2</sup>,*

*FRENTE MINIMO: Unifamiliar 4.50 m<sup>2</sup>; Bifamiliar: 9.00 m<sup>2</sup> ; Multifamiliar 10.00 m ; Urbanizaciones y Condominios : 20.00 m ; Otros usos : 20.00 m,*

**NUMERO DE PISOS** 3; sobre V-3y 4; sobre V-2.

**AISLAMIENTO ANTERIOR:** 3.00 m; sobre V-3 y V-2 5.00m.

**AISLAMIENTO POSTERIOR** 3.00 m; en lotes esquineros se exigirán patios con área mínima de 12 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 3.00 m.

**AISLAMIENTOS LATERALES:** No se exigen.

**VOLADIZOS :** 0.60 M; **SOBRE V-3 y V-2** 0.80 M.

**CERRAMIENTO ANTERIOR:** Hasta .50 de altura se permite muro macizo; desde 0.50 hasta 1.00 máximo, cerramiento transparente. (No exigido en Zona Centro.)

**CERRAMIENTO POSTERIOR:** 2.50 m. de altura máxima.

**INDICE DE OCUPACIÓN:** Unifamiliar : 0.6; Bifamiliar: 0.6; Multifamiliar : 0.5; Urbanizaciones y Condominios: 0.5.

**INDICE DE CONSTRUCCION:** El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.

**NUMERO DE PARQUEOS:** Para vivienda unifamiliar será de 1 por cada 3 viviendas, para bifamiliares y multifamiliares 1 por cada 5 viviendas; y para visitantes 1 por cada 15 viviendas.

**CESIÓN TIPO A:** 30% del área total del predio

**CESIÓN TIPO B:**

Para vivienda las variables son:  $AMB = 20m^2$  y la constante  $K = 1$ , numero de alcobas = 3. La construcción debe concebirse como la unidad básica construida como mínima, por una alcoba (se dejan proyectadas las otras dos) un salón, cocina,

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*un baño y la placa del segundo piso con la cubierta.*

*Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento anterior y posterior. En todos los casos se destinará el 10% de las soluciones de vivienda para atender a los discapacitados, minusválidos y de tercera edad según normas que para tal efecto expedirá la dirección de Planeación, esto es libre de barreras arquitectónicas que faciliten la accesibilidad a los predios resultantes.*

*Se debe construir un tanque de reserva de aguas lluvias, de 1 metro<sup>3</sup>, por cada 15 m<sup>2</sup> de área construida.*

**CARACTERISITICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:**

*En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores ofensivos que alteren la calidad de vida del vecindario.*

*Cualquier alteración de la fachada temporal o permanente deberá cumplir con los requisitos que para tal fin expida la Administración mediante acuerdo debidamente aprobado por el Concejo Municipal.*

*Por ninguna razón se podrán parquear vehículos en la vía pública, especialmente en sitios de congestión o al frente de parques.*

*En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público, hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.*

*Todos los proyectos deben tener en cuenta las redes de gas, conforme a las normas del ministerio de minas.*

*Paisajismo : Deberá realizarse por parte de los propietarios el mantenimiento de antejardines y fachadas que den sobre el espacio público.*

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

a) *Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la dirección de planeación, aplicando los items que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no podrán llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo*

*del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.*

b) *Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.*

**Artículo 72 . Area Industrial Liviana de Medio y Bajo Impacto Ambiental.**

*Zonificación. Corresponde a fabricas o industrias pequeñas o medianas que general bajo impacto ambiental o que por tamaño generan mediano o bajo impacto*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*urbanístico. Para el trámite del proyecto o cualquier tipo de ampliación y /o modificaciones deberán tener previo concepto de la Junta Municipal de Planeación.*

**USO PRINCIPAL**

*Industrial I Y II*

**USOS COMPATIBLES**

*Bodegas patios de parqueo o de contenedores*

**USOS CONDICIONADOS**

*Comercio II y III.*

**USOS PROHIBIDOS**

*Industria III, vivienda.*

**NORMAS ESPECIFICAS**

*LOTE MINIMO: 1.600.00 m<sup>2</sup>*

*FRENTE MINIMO: 40.00 m*

*NUMERO DE PISOS 4( máximo 15 m de altura total).*

*AISLAMIENTO ANTERIOR: 10.00 m*

*AISLAMIENTO POSTERIOR 5.00 m*

*AISLAMIENTOS LATERALES: 5.00m*

*VOLADIZOS : No se permiten*

*CERRAMIENTO ANTERIOR: Transparente 80%, máximo 2.50 de altura*

*CERRAMIENTO POSTERIOR: Transparente 80%, máximo 2.50 de altura*

*INDICE DE OCUPACIÓN : 0.6*

*INDICE DE CONSTRUCCION: El resultante de la aplicación de índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidos.*

*NUMERO DE PARQUEOS: Ver cuadro del artículo 65.3.*

*CESIÓN TIPO A:*

*CESIÓN TIPO B:*

*Área de cargue y descargue: Deberá ubicarse al interior del predio, por ningún motivo se podrá utilizar el espacio público para este uso.*

**CARACTERISTICAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS:**

*Las industrias deben ser preferiblemente de procesos secos, que no generen vertimientos diferentes a los domésticos, las emisiones atmosféricas serán de bajo impacto, se prohíben chimeneas y emisiones de combustibles fósiles como calderas y emisiones con partículas altamente contaminantes. Cualquier otro tipo de emisión deberá estar dentro de la norma vigente. Para efectos del trámite de la licencia ambiental la Oficina de Planeación podrá presentar conceptos previos sobre la viabilidad de estas industrias sin que esto signifique la aprobación definitiva del proyecto.*

*Sanitarios : Deberán construir sistemas propios de tratamiento de aguas servidas; en el caso de existir vertimientos líquidos industriales, se deberá obtener aprobación de la CAR al tratamiento propuesto.*

*Deberán presentar propuesta para el manejo de residuos sólidos y plan de seguridad industrial; los proyectos sobre esta área deberán presentar una propuesta de diseño paisajístico que incluya: tapetes vegetales, plantas de borde, arbustos, arboles*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

combinados armónicamente con zonas duras, construcciones e inmobiliario complementario; esto deberá presentarse ante la Oficina de Planeación. Deberá tener resuelto su problema de agua potable y presentar la aprobación de la unidad ambiental competente.

**REGLAMENTACION PARA LO YA EXISTENTE**

- a) Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la dirección de planeación, aplicando los items que éste acuerdo prevé para el manejo ambiental y no podrán llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva.
- b) Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre ésta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**Artículo 73. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.** Se adopta la clasificación de los usos del suelo urbano de acuerdo al artículo 23, se presenta El siguiente cuadro síntesis para establecer los usos en cada área vocacional.

CODIGO	USO	DEFINICIÓN	TIPOLOGIA
<b>VIVIENDA</b>			
V1	TIPO 1	BAJA DENSIDAD	UNIFAMILIAR
V2	TIPO 2	RESIDENCIAL BARRIAL	BIIFAMILIAR
V3	TIPO 3	MULTIFAMILIAR	CONJUNTOS EN ALTURA
V4	TIPO 4	CONDOMINIOS – CONJUNTOS	CONJUNTO CERRADO O URBANIZACIONES.
V5	TIPO 5	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, MULTIFAMILIAR, EN URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS.
<b>COMERCIO</b>			
C1	TIPO 1	ALCANCE LOCAL	EXPENDIO AL DETAL
C2	TIPO 2	ALCANCE SECTOR	SEMIESPECIALIZAD
C3	TIPO 3	ALCANCE URBANO/MUNICIPAL	PREDIO A PREDIO O CENTRO COMERCIAL
<b>DOTACIONAL INSTITUCIONAL</b>			
D1	TIPO 1	ALCANCE LOCAL	COMPATIBLE CON RESIDENCIAL
D2	TIPO 2	ALCANCE URBANO	ESPECIALIZADO

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

CODIGO	USO	DEFINICIÓN	TIPOLOGIA
D3	TIPO 3	ALCANCE MUNICIPAL	CON CONDICIONES DE UBICACIÓN
<b>INDUSTRIA</b>			
IN1	TIPO 1	DOMESTICO/ARTESANAL	NO CONTAMINANTE
IN2	TIPO 2	< 20 EMPLEADOS, DIURNO	NO CONTAMINA, INSTALACIONES
IN3	TIPO 3	>20 EMPLEADOS, DIURNO	CON CONDICIONES DE UBICACIÓN
<b>MIXTO</b>			
M1	TIPO 1	Mixto con predominio residencial	COMBINA USOS DE BAJO IMPACTO AMB
M2	TIPO 2	Domina cualquier uso	COMBINA USOS DE IMPACTO URBANO
<b>RECREACIONAL</b>			
Rp1	Recreación Pasiva		SIN RESTRICCIÓN
Rp2	Recreación Pasiva y activa		CON RESTRICCIÓN AMBIENTAL

La clasificación de uso se establece para cada una de las unidades vocacionales.

**Artículo 74. USOS DEL SUELO AREA VOCACIONAL LAS MERCEDES.** Para esta área vocacional delimitada en el Plano Urbano de Unidades de Planificación intermedias a escala 1: 5000 se permiten los siguientes usos:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
LAS MERCEDES	Desarrollo de áreas sin urbanizar	Principal	V1-V2-V4	V1-V2-V4	V1-V2-V4	V1-V2-V4
		Complementario	V5-C1-C2-C3 - D1-D2-D3	V5-C1-C2 - D1-D2	V5-C1- D1	V5-C1
		Restringido	IN1- V3- Rp2	C1	C2 - D2	D1
		Prohibido	Todos los demás	Todos los demás	Todos los demás	Todos los demás
	Desarrollo de áreas urbanizadas sin construir	Principal	V1-V2-V4	V1-V2-V4	V1-V2-V4	V1-V2-V4

**MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN**

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		<i>Complementario</i>	<i>V5-C1-C2-C3 - D1-D2-D3</i>	<i>V5-C1-C2 - D1-D2</i>	<i>V5-C1- D1</i>	<i>V5-C1</i>
		<i>Restringido</i>	<i>I1-</i>	<i>C1</i>	<i>C2 - D2</i>	<i>D1</i>
		<i>Prohibido</i>	<i>Todos los demás</i>	<i>Todos los demás</i>	<i>Todos los demás</i>	<i>Todos los demás</i>
	<i>Conservación estricta</i>	<i>Principal</i>	<i>RP1</i>	<i>RP1</i>	<i>RP1</i>	<i>RP1</i>
		<i>Complementario</i>				
		<i>Restringido</i>	<i>RP2</i>			
		<i>Prohibido</i>	<i>todas las demás</i>	<i>todas las demás</i>	<i>todas las demás</i>	<i>todas las demás</i>
	<i>Area de Actividad Múltiple</i>	<i>Principal</i>	<i>C1-C2-C3-D1-D2-D3</i>	<i>C1-C2-D1-D2-D3</i>		
		<i>Complementario</i>	<i>Rp2</i>	<i>Rp1</i>		
		<i>Restringido</i>	<i>IN1</i>			
		<i>Prohibido</i>	<i>Todos los demás</i>	<i>Todos los demás</i>		

**Artículo 75. USOS DEL SUELO AREA VOCACIONAL LAS DELICIAS.** Para esta área vocacional delimitada en el Plano Urbano de Unidades de Planificación intermedias a escala 1: 5000 se permiten los siguientes usos:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
<b>LAS DELICIAS</b>	<i>Desarrollo de áreas sin urbanizar</i>	<i>Principal</i>	<i>V1-V2-V3-V4</i>	<i>V1-V2-VU3-V4</i>	<i>V1-V2-VU3-V4</i>	<i>V1-V2-VU3-V4</i>
		<i>Complemen- tario</i>	<i>V5- IN1- IN2- IN3- C1-C2-C3 - D1-D2- D3</i>	<i>V5- IN1-IN2 C1-C2 - D1-D2</i>	<i>V5- IN1-C1</i>	<i>V5-C1</i>
		<i>Restringido</i>		<i>IN3</i>	<i>C2 - D2 - IN2</i>	<i>D1-IN1</i>
		<i>Prohibido</i>	<i>Todos los demás</i>	<i>Todos los demás</i>	<i>Todos los demás</i>	<i>Todos los demás</i>

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
	Desarrollo de áreas urbanizadas sin construir	Principal	V1-V2-V3-V4	V1-V2-VU3-V4	V1-V2-VU3-V4	V1-V2-VU3-V4
		Complementario	V5- C1-C2-C3 - D1-D2-D3	V5- C1-C2 - D1-D2	V5- C1- D1	V5- C1
		Restringido	IN1-IN2-IN3	IN1-IN2	C2 - D2 - D1 IN1	
		Prohibido	Todos los demás	Todos los demás	Todos los demás	Todos los demás
	Conservación estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			
		Prohibido	Todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás

**Artículo 76. USOS DEL SUELO ÁREA VOCACIONAL EL TAMARINDO** Para esta área vocacional en el plano urbano de Unidades de Planificación a escala 1: 5000 se permiten los siguientes usos

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
EL TAMARINDO	Desarrollo de áreas sin urbanizar	Principal	V5	V5	V5	V5
		Complementario	C1-C2-C3 - D1-D2-V1-V2 - V3-V4	C1-C2 - D1-D2- V1-V2 - V3-V4	C1-D1-V2 - V3-V4	C1 - V1-V2-V3-V4
		Restringido	IND1-IND2 - D3	IND1	C2 - D2-IND1	IND1
		Prohibido	Todos los demás	Todos los demás	Todos los demás	Todos los demás
	Mejoramiento integral	Principal	V5	V2- V3-V4-V5	V1-V2-V5	V1-V2-V5
		Complementario	C1-C2-D1-D2-V1-V2-V3-V4	V1-C1-C2 - D1-D2	C1- D1- V3-V4	C1-V3-V4
		Restringido	IND1	IND1	IND1	IND1
		Prohibido	Todos los demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás

**MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN**

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
	Conservación estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			
		Prohibido	Todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás
	Consolidación	Principal	V1-V3-V5	V5	V4-V5	V4-V5
		Complementario	C1-C2-C3 - D1-D2 - V1- V2 - IND1	C1-C2 - V1-V2 -V3-V4	C1-V2 -V4	C1 - V2-V4
		Restringido	D3	IND1 -D1-D2	C2 -D1-IND1	C1
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás
	AREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE	Principal	V2-V4-V5-C1-D1-IND1	V3-V4-V5-C1-D1-IND1	V2' V4 V5 C1 IN1	V2-V4-V5-C1
		Complementario	V1-V2-C2-C3 - D2-D3	V1-V2	V1-V3-D1	V1-V3-IND1
		Restringido	C1 -INS1-IND1	D2		
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás

**Artículo 77. USOS DEL SUELO AREA VOCACIONAL DEL CENTRO.** Para esta área vocacional delimitada en el Plano Urbano de Unidades de Planificación intermedias a escala 1: 5000 se permiten los siguientes usos:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
CENTRO	Conservación estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			
		Prohibido	Todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás
	Conservación Urbanística	Principal	C1-C2-D1-D2	C1-C2-D1	C1-V1-V2	V1-V2
		Complementario	V1-V2 - D3-	V1-V2 - V3-D2	C2- D2- D1-V3	C1 - D1-V3

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		Restringido	C3	V4	V4	V4
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás
	AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE	Principal	C1-D1-D2	C1-C2-D1		
		Complementario		V1-V2-V3-V5		
		Restringido	C2			
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás
	TRATAMIENTO DESARROLLO	Principal	V2-V3-V4-V5	V1-V2-V3-V4-V5	V1-V2-V3-V4-V5	V1-V2-V3-V4-V5
		Complementario	V1-C1-C2-D1-D2	C1-C2-D1	C1	
		Restringido	C3-D3	D2		C1
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás

**Artículo 78. USOS DEL SUELO AREA VOCACIONAL LA QUINTA.** Para esta área vocacional delimitada en el Plano Urbano de Unidades de Planificación intermedias a escala 1: 5000 se permiten los siguientes usos:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
LA QUINTA	Recuperación	Principal	V2-V4	V1	V1-V3	V1-V3
		Complementario	C1 - D1 - V1 -V4 -V5	C1 - D1 - V2 -V4 -V5	C1- D1 -V2 - V4-V5	C1 - V2-V4-V5
		Restringido	C2-C3 - D2-D3-V3	IN1 - C2 - D2-V3	C2 - D2 - IN1-V3	D1-V3
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás
	Conservación estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			
		Prohibido	todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás

**MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN**

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
	<i>Desarrollo de áreas urbanizar sin</i>	<i>Principal</i>	<i>IN1-IN2-V4</i>	<i>IN1-IN2-IN3</i>	<i>IN1-IN2</i>	<i>IN1-V5</i>
		<i>Complementario</i>	<i>V2-V5-C1-C2-C3 - D1-D2-D3-IN3</i>	<i>V5-C1-C2 - D1-D2-V1-V2-V4</i>	<i>V5-C1-C2 - D1-D2-V1-V2-V4-V5</i>	<i>C1- D1-V1-V2-V5</i>
		<i>Restringido</i>	<i>V3</i>	<i>V3</i>	<i>IN3 - V3</i>	<i>D2- C2 - V3</i>
		<i>Prohibido</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>

**Artículo 79. USOS DEL SUELO INSPECCION DE SAN ANTONIO.** Para esta área delimitada en el Plano Urbano de Unidades de Planificación intermedias a escala 1: 5000 se permiten los siguientes usos:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
<i>SAN ANTONIO</i>	<i>Conservación Estricta</i>	<i>Principal</i>	<i>Rp1</i>	<i>Rp1</i>	<i>Rp1</i>	<i>Rp1</i>
		<i>Complementario</i>				
		<i>Restringido</i>	<i>Rp2</i>			
		<i>Prohibido</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>
	<i>Conservación Urbanística</i>	<i>Principal</i>	<i>C1,C2-D1-D2</i>	<i>C1-C2-D1</i>	<i>C1-V1-V2</i>	<i>C1-V1-V2</i>
		<i>Complementario</i>	<i>V1-V2-D3</i>	<i>V1-V2-V4-V5-D2</i>	<i>C2-D1-D2-V4-V5</i>	<i>D1-V4-V5</i>
		<i>Restringido</i>	<i>C3-V3-V5</i>	<i>V3</i>	<i>V3</i>	<i>V3</i>
		<i>Prohibido</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>
	<i>Tratamiento de renovación</i>	<i>Principal</i>	<i>V2-V5-C1-D1-D2</i>	<i>V1-V2-V5-C1-D1</i>	<i>V1-V2-V5</i>	<i>V1-V5</i>
		<i>Complementario</i>	<i>V1-C2</i>	<i>V3-V4</i>	<i>V3-V4</i>	<i>V3-V4</i>
		<i>Restringido</i>	<i>V3-V4</i>			
		<i>Prohibido</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
	Tratamiento de Desarrollo	Principal	V2-V4-V5-C1-D1	V1-V2-V4-5	V1-V2-V4-V5	V1-V2-V4-V5
		Complementario	V1-V3-C2-D2	V3-C1-D1	V3-C1	V3
		Restringido	C3-D3	D2-C2		C1
		Prohibido	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás	Todas las demás

**Artículo 80. USOS DEL SUELO AREA CENTROS POBLADOS RURALES DE LA PAZ Y PATIO BONITO.** Para esta área vocacional delimitada en el Plano Urbano de Unidades de Planificación intermedias a escala 1: 5000 se permiten los siguientes usos:

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
INSPECCION DE LA PAZ	Conservación estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			
		Prohibido	todas las demás	todas las demás	todas las demás	todas las demás
	Desarrollo de áreas sin urbanizar	Principal	V1-V2-V3-V4-V5	V1-V2-VU3-V4-V5	V1-V2-V3-V4-V5	V1-V2-V3-V4-V5
		Complementario	C1-C2-C3 - D1-D2-D3	C1-C2 - D1-D2	C1- D1	C1
		Restringido	IN1-IN2	IN1	C2 - D2 - IN1	D1
		Prohibido	IN3	IN2-IN3	IN1-IN2-IN3	IN1-IN2-IN3 - D2
SITIO PATIO BONITO	Conservación estricta	Principal	RP1	RP1	RP1	RP1
		Complementario				
		Restringido	RP2			

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

AREA VOCACIONAL	TRATAMIENTO	USO	VU_1	VU_2	VU_3	VU_4
		<i>Prohibido</i>	<i>todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>todas las demás</i>	<i>todas las demás</i>
	<i>Desarrollo de áreas sin urbanizar</i>	<i>Principal</i>	<i>V1-V2-V3-V4 V5</i>	<i>V1-V2-VU3-V4 V5</i>	<i>V1-V2-V3-V4 V5</i>	<i>V1-V2-VU3-V4 V5</i>
		<i>Complementario</i>	<i>C1-C2-C3 - D1-D2-D3</i>	<i>C1-C2 - D1-D2</i>	<i>C1- D1</i>	<i>C1</i>
		<i>Restringido</i>	<i>IN1-IN2</i>	<i>IN1</i>	<i>C2 - D2 - IN1</i>	<i>D1</i>
		<i>Prohibido</i>	<i>IN3</i>	<i>IN2-IN3</i>	<i>IN1-IN2-IN3</i>	<i>IN1-IN2-IN3 - D2</i>
	<i>Consolidación</i>	<i>Principal</i>	<i>D1-D2-D3</i>	<i>D1-D2-D3</i>	<i>V1-V2-V3-V4 V5</i>	<i>V1-V2-V3-V4 V5</i>
		<i>Complementario</i>	<i>IN2-IN3 - C2-C3 V5</i>	<i>IN2-IN3 - C2-C3 V5</i>	<i>C1-C2-D1-D2</i>	<i>C1-D1 V5</i>
		<i>Restringido</i>	<i>IN1 - V1 V2</i>	<i>IN1 - V1 V2 V3</i>	<i>IN1</i>	<i>IN1 - D2 - C2</i>
		<i>Prohibido</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>	<i>Todas las demás</i>

**CAPITULO IV INFRAESTRUCTURA VIAL URBANA Y EL SISTEMA DE MOVILIDAD.**

**Artículo 81. CLASIFICACIÓN DE LA RED VIAL URBANA.** La red vial del municipio se clasifica así:

**VU1:** VIA URBANA DE PRIMER ORDEN relaciona el centro poblado con otros y con las áreas rurales

**VU2:** VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN Relaciona la malla arterial con ÁREAS específicas y permite el acceso a los servicios urbanos. Constituye la malla local.

**VU3:** VIA URBANA DE ACCESO Relaciona la malla local y permite el acceso a los predios urbanos.

**EP:** EJE CON TRAFICO RESTRINGIDO vía con restricciones al tráfico vehicular en sectores estratégicos de la Ciudad o con características geométricas especiales de trazado.

**VU4:** VIA SEMIPEATONAL Predomina el uso peatonal sobre el vehicular.

**VP4:** VIA PEATONAL Es de uso exclusivamente peatonal.

**MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN**

*La Señalización de las vías urbanas serán objeto de diseños de estudio gráfico, acordes con el mobiliario urbano, la nomenclatura urbana conforme a lo dispuesto en la legislación municipal*

**Artículo 82. ESPECIFICACIONES DE LAS VÍAS URBANAS DE PRIMER ORDEN.**  
*Las vías de primer orden tendrán las siguientes especificaciones técnicas.*

<b>VIA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>						
	Long	Calzad ac/u	Separador	Sección Paramen to	Andén	Zona Verde	Zona Parque o
<i>Avenida La Liborina Proyecto</i>	1.400	5,00	1,50	15,50	2,00		
<i>Avenida Las Delicias Proyecto</i>	1.200	5,00	1,50	15,50	2,00		
<i>Avenida Séptima</i>	2.100	5,00	1,50	15,50	2,00		
<i>Avenida Santa Teresa_- Vía Las Mercedes:</i>	2.900	5,00	1,50	15,50	2,00		
<i>Vía Especial Sócota</i>	800	3,75		15,50	2,00	2,00	
<i>Vía San Antonio.</i>	1.050	4,75		15,50	3,00		
<i>Vía San Antonio.</i>					2,00	1,00	
<i>Calle 4ª vía al Triunfo</i>	200	4,75		15,50	3,00		
<i>Calle 4ª vía al Triunfo</i>					2,00	1,00	
<i>Carrera Quinta</i>	1.500	4,75		40,00	3,00	12,25	
<i>Carrera Quinta</i>	500	4,75		21,50	2,00	4,00	
<i>Carrera Quinta</i>	500	4,75		15,50	3,00		
<i>Carrera Quinta</i>	600	4,75		15,50	2,00	1,00	
<i>Carrera Segunda</i>	850	4,75		15,50	3,00		
<i>Carrera Segunda</i>					2,00	1,00	
<i>Vía el camellón con tráfico restringido - Cra 2</i>	430	4,75		20,00	2,00	3,25	
<i>Carrera segunda con ÁREAS azules</i>	800	4,75		20,00	2,00		3,25

*Los detalles se presentan en el documento técnico que hace parte integral del acuerdo.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 83. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS VIAS URBANAS DE SEGUNDO ORDEN.** Las vías urbanas de segundo orden tendrán las siguientes especificaciones técnicas:

VIA	DESCRIPCIÓN					
	Long	calzada c/u	Sección Paramen to	Andén	Zona verd e	Zona Parque o
Carrera 1	420	3,50	10,00	1,50		
Carrera 3	780	3,50	10,00	1,50		
Carrera 3 A	380	3,50	10,00	1,50		
		3,50	10,00	1,50		
Calle 5 Sur (Proyecto)	300	3,50	10,00	1,50		
Calle 4 Sur	330	3,50	10,00	1,50		
Calle 1	320	3,50	10,00	1,50		
Calle 2	320	3,50	10,00	1,50		
Calle 3	370	3,50	10,00	1,50		
Calle 4	360	3,50	10,00	1,50		
Calle 6	350	3,50	10,00	1,50		
Calle 7	350	3,50	10,00	1,50		
Calle 9	130	3,50	10,00	1,50		
Calle 10	110	3,50	10,00	1,50		
Calle 14	380	3,50	10,00	1,50		
Calle 15	400	3,50	10,00	1,50		

Los detalles se presentan en el documento técnico que hace parte integral del acuerdo.

**Artículo 84. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS VIAS URBANAS DE TERCER ORDEN.** Las vías urbanas de tercer orden tendrán las siguientes especificaciones técnicas:

VIA	DESCRIPCIÓN					
	long	calzada c/u	Sección Paramen to	Anden	Zona verde	Zona Parqueo
Carrera 4	920	2,50	8,00	1,50		
Carrera 7	190	2,50	8,00	1,50		
Carrera 6	90	2,50	8,00	1,50		
Calle 2 Sur	280	2,50	8,00	1,50		
Calle 2 B Sur	70	2,50	8,00	1,50		
Calle 1 Sur	60	2,50	8,00	1,50		
Calle 5	550	2,50	8,00	1,50		
Calle 6	220	3,50	10,00	1,50		

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

Calle 7	40	3,50	10,00	1,50		
---------	----	------	-------	------	--	--

Los detalles se presentan en el documento técnico que hace parte integral del acuerdo.

**Artículo 85. ESPECIFICACIONES TECNICAS VIAS URBANAS SEMIPEATONALES PEATONALES Y ESPECIALES.** Las especificaciones técnicas de las vías semipeatonales será la siguiente:

VIA	DESCRIPCIÓN				
	Long	calzada	Sección Paramento	Anden	Zona Verde
Carrera 3 A	25	4.00	6.00	1.00	
Calle 3 A Sur	35	4.00	6.00	1.00	
Calle 2 A Sur	60	4.00	6.00	1.00	

Las vías peatonales:

VIA	DESCRIPCIÓN				
	Long	Calzada	Sección Paramento	Anden	Zona Verde
Carrera 3	70	4.00	6.00	1.00	
Calle 9 A	115	4.00	6.00	1.00	
Calle 13 A	70	4.00	6.00	1.00	
Calle 14 A	70	4.00	6.00	1.00	
Calle 15 A	120	4.00	6.00	1.00	

Las vías especiales:

VIA	DESCRIPCIÓN			
	Long.	calzada	Sección Paramento	Zona Verde
Paralela a Q.	1.000	5.00	9.00	2.00
Paralela a Q.	370	5.00	9.00	2.00

**Artículo 86. SEÑALIZACIÓN Y DEMARCACIÓN** Serán demarcadas las ÁREAS azules que se determinan, el sentido de los flujos de los vehículos donde se requiera al igual que los horarios y el tipo de restricción vehicular, lo cual será reglamentado por la Oficina de planeación y se establecerán controles para la reducción de la velocidad al ingreso y sobre los tramos urbanos de las vías interregionales, en particular sobre la Carrera quinta.

**CAPITULO V SISTEMA DE INTERÉS PÚBLICO URBANO.**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 87. COMPONENTES DEL SISTEMA DE INTERÉS PÚBLICO URBANO,** *el sistema de interés público urbano esta compuesto por el subsistema de espacio público y el subsistema de interés patrimonial.*

**Artículo 88. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO** *El subsistema de espacio público esta conformado por el conjunto de los siguientes elementos constitutivos y complementarios, que se presentan en los mapas de Sistemas estructurantes del Territorio (Sistema Espacial de interés publico), en las escalas Urbanas de 1:5.000 para la Cabecera y La Paz, Patio Bonito y San Antonio*

**Artículo 89. EJES ORDENADORES Y ESTRUCTURANTES DEL SUBSISTEMA**  
*Los ejes son:*

*La quebrada Sókota, su ronda de protección de 30 mt y el parque longitudinal adyacente que incorpora una franja de 20 mt adicionales.*

*La laguna de la bomba, su ronda de protección de 15 mts.*

*La quebrada Chilán, su ronda de protección de 15 mts*

*El Camellón a partir de su portal "el triángulo", hasta la calle del camino real.*

*Los caminos reales, sus franjas verdes y los enlaces con los Centro de Hidroterapia de santa Ana y de Duchas medicinales de Santa Lucia*

**Artículo 90. SUBSISTEMA DE INTERÉS PATRIMONIAL.** *Hacen parte del subsistema de interés patrimonial los siguientes inmuebles:*

*Hacienda de la Chica*

*Hacienda de Santa Teresa (Instituto de altos estudios.)*

*La Antigua Casa Cural y Construcción de politeca pública.*

*La Mana del guayabo*

*El Castillo de Rumihuaca*

*Monte de la Liborina, laguna de la Bomba.*

*Unidades Urbanas: Centro Histórico de Anapoima y la Estación del Ferrocarril y su entorno en San Antonio particularmente sobre la Cl. 2 en. (Señalados en los mapas correspondientes a las Unidades de Planificación intermedias de la cabecera municipal y San Antonio.).*

## **CAPITULO VI SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

**Artículo 91. PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** *El municipio contará con un Plan maestro de acueducto y alcantarillado para el casco urbano y los centros poblados de San Antonio de Anapoima, Patio Bonito y La Paz que establecerá con proyección a veinte años las fuentes de abastecimiento, la expansión y adecuación de las redes primarias, las plantas de tratamiento del agua para consumo humano y para descontaminación de las aguas residuales. El plan de inversión anual del Plan de Desarrollo y el programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial estará en armonía con el plan maestro.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 92. RED ACUEDUCTO.** Los proyectos prioritarios en las redes primarias y el sistema de distribución para mejorar la calidad del servicio de acueducto son:

- Detección y reparación de fugas no visibles.
- Instalación de medidores.
- Renovación y/o restitución de la red según el Plan Maestro de
- Estudios, diseños e Instalación de hidrantes.

La empresa de servicios Públicos o la entidad que haga sus veces en la Alcaldía municipal es la entidad encargada de la ejecución de los proyectos y velar por la calidad y continuidad del servicio.

**Artículo 93. RACIONALIZACIÓN DEL CONSUMO DE AGUA POTABLE.** Las nuevas construcciones tendrán en cuenta las normas técnicas para el ahorro y uso eficiente del agua establecida en la ley 373 de 1999. Estos requerimientos se tendrán en cuenta por la oficina de Planeación o la curaduría urbana para el otorgamiento de la licencia de construcción respectiva.

**Artículo 94. RED DE ALCANTARILLADO** El sistema de alcantarillado será complementado por un alcantarillado alterno para el cual se realizarán los estudios y diseños específicos por parte de la empresa de Servicios Públicos o la entidad que haga sus veces en la administración municipal.

**Artículo 95. RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS.** Para garantizar eficiencia en el sistema de alcantarillado la cabecera municipal y los centros poblados contarán con una infraestructura para la canalización de las aguas lluvias para lo cual se realizarán en el periodo del PBOT los estudios y diseños, iniciándose su construcción. Para la ejecución de la inversión se adelantará un megaproyecto de acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997.

**Artículo 96. MANEJO DE LAS AGUAS LLUVIAS.** Las nuevas edificaciones tendrán en cuenta un sistema de captación, almacenamiento y desagüe de las aguas lluvias para que no vayan a la red de alcantarillado de aguas residuales.

**Artículo 97. MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS.** Previa la realización de un estudio por parte de la Alcaldía Municipal sobre la factibilidad para realizar un proyecto de manejo de residuos sólidos que precise el área donde se ubicará la planta de procesamiento de las alternativas previstas en el PBOT. Una vez definido el sitio el alcalde municipal procederá a declarar el derecho de preferencia sobre el terreno seleccionado y adelantar los trámites para su adquisición.

## **CAPITULO VII SISTEMA URBANO DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 98. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS BÁSICOS.** Para fortalecer la función de prestar servicios a la comunidad, los pobladores de segunda residencia y los turistas se adelantarán los siguientes proyectos:

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- *Diseño, construcción, dotación y administración de la Unidad de atención y prevención de emergencias, localizado en la manzana institucional de la alcaldía municipal, la cual se identifica con el No 48 de la formación catastral limitada entre las Calles 2ª y 3ª, Cra 3ª y 4a*
- *Restaurar la casa de la cultura para conservarla como Monumento Histórico y arquitectónico y espacio para la cultura y dotada de una biblioteca.*
- *Implementar el funcionamiento del Centro Turístico de Hidroterapia y aguas medicinales de Santa Ana y duchas medicinales de Santa Lucia.*
- *Apropiar las instalaciones de la piscina municipal como Centro de Deporte, Recreación y Turismo.*
- *Diseño y construcción del complejo educativo básico, con el traslado de la concentración escolar Policarpa Salavarrieta a estas nuevas instalaciones*
- *Remodelación Centro Hospitalario, para prestar el primer nivel de atención garantizar un eficiente servicio dentro del marco de competitividad del Sistema de seguridad Social.*
- *Reubicación de la Estación de Policía.*
- *Reubicación de la Subestación de energía Eléctrica.*
- *Reubicación de la Zona de Tolerancia.*
- *Construcción de una estación de transporte intermunicipal e interveredal.*

**Artículo 99. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE APOYO A LA PRODUCCIÓN.** *Para fortalecer la función de prestar servicios a las comunidades rurales, los pobladores de segunda residencia y los turistas se adelantarán los siguientes proyectos:*

- *Relocalización de la plaza de mercado en la cabecera municipal.*
- *Adecuación del centro de negocios y servicios de Patio Bonito lo cual requiere de la ejecución de obras de Saneamiento para su funcionamiento.*
- *El Diseño, la Construcción y dotación de los Centros de negocios Anapoima y San Antonio.*  
*Relocalización del matadero Municipal*

**TITULO IV.  
COMPONENTE RURAL DEL PLAN**

**CAPITULO I ÁREAS RURALES DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**

**Artículo 100. ÁREAS PERIFÉRICAS ( RONDA) DE LOS DRENAJES TRANSITORIOS Y PERMANENTES.-** *El uso de estas áreas se reglamenta en el artículo 26 del presente acuerdo*

**Artículo 101. ÁREAS PERIFERICAS DE NACIMIENTOS** *El uso de estas áreas se reglamenta en el artículo 26 del presente acuerdo*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 102. ÁREAS FORESTALES PROTECTORAS.-** Estas áreas deben destinarse a usos reglamentados en el artículo 27.

**Artículo 103. ÁREAS DE RESERVA FORESTAL PROTECTOR PRODUCTOR**  
Estas áreas son apropiadas para establecer plantaciones, manejo forestal y actividades de agrosilvicultura. Se permite la recreación contemplativa, manejos ecológicos y la investigación con los recursos naturales en general. con las autorizaciones correspondientes se permiten las actividades silvopastoriles, aprovechamiento de proyectos forestales y su correspondiente infraestructura. Quedan restringidos los usos industriales distintos al forestal, urbanizaciones o loteo para construcciones agrupadas de vivienda y cualquier uso que deteriore el suelo o los recursos naturales y el medio ambiente.

**Artículo 104. ÁREAS PERIFÉRICAS (RONDA) DE LOS RÍOS BOGOTÁ, APULO, CALANDAIMA Y QUEBRADA CAMPOS.** Estas áreas son para el río Bogotá de 100 metros lado y lado y de 30 metros para los otros. El uso se reglamenta en el artículo 26.

**Artículo 105. USO DE LAS ÁREAS DE AMENAZA ALTA.** El uso principal de las ÁREAS es de protección, según el tipo de amenaza se reglamenta en el artículo 29 del presente Acuerdo

**Artículo 106. USO PARA ÁREAS DE AMENAZA MEDIA.** Las áreas de amenaza media por deslizamiento requieren para el desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos de un plan de manejo ambiental de acuerdo a los términos de referencia establecidos por la autoridad ambiental.

## **CAPITULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 107. MANEJO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.-** Dentro del municipio de Anapoima se reservan como alternativas para el manejo y disposición de residuos sólidos, las siguientes áreas:

<b>NOMBRE</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b>			<b>Há</b>
	<b>VEREDA</b>	<b>SECTOR</b>	<b>UBICACIÓN</b>	
Santa Ana	Santa Ana	Nor-occidental cuena río Apulo	Vía veredal Lutaima – Santa Ana	2
Lutaima	Lutaima	Nor-occidental cuena río Apulo	Vía veredal Lutaima – La Palmichera	2
Sevilla	Andalucia	Oriental cuena del río Bogotá	Vía Andalucía - San Gabriel	2
La Esmeralda	La Esmeralda	Sur-oriental cuena río Bogotá	Vía al Triunfo	2

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

Para la ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas moderadas y precipitaciones más bajas.
- Están en áreas de quebradas de invierno.
- No están en áreas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es baja.

**Artículo 108. RESERVA DE SUELO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ESCOMBRERAS** Los sitios determinados para la localización de áreas de escombreras, es el siguiente:

<b>NOMBRE</b>	<b>LOCALIZACIÓN VEREDA</b>	<b>SECTOR</b>	<b>UBICACIÓN</b>
<i>Pajas Blancas</i>	<i>San Antonio</i>	<i>Cerros Pajas Blancas, suroccidente</i>	<i>Vía veredal a Circacia cuenca río Apulo</i>
<i>Pajas Blancas</i>	<i>San Antonio</i>	<i>Cerros de Pajas Blancas, suroccidente</i>	<i>Vía San Antonio desvío a San Judas cuenca río Apulo</i>
<i>Santa Barbara</i>	<i>Santa Barbara</i>	<i>Noroccidente</i>	<i>Vía a San Antonio quebrada Sókota</i>

Para la ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas moderadas y precipitaciones más bajas.
- Están en áreas de quebradas de invierno.
- No están en áreas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es baja.

**Artículo 109. RESERVA DE SUELO PARA LA LOCALIZACIÓN DE ÁREAS PARA PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES** El sitio determinado para la localización de las plantas de tratamiento de aguas residuales, es el siguiente:

<b>LOCALIZACIÓN CASCO URBANO</b>	<b>VEREDA</b>	<b>SECTOR</b>	<b>AREA M<sup>2</sup></b>
<i>Anapoima</i>	<i>Apicata</i>	<i>Aledaño a la actual planta de tratamiento</i>	<i>10.000</i>
<i>San Antonio</i>	<i>San Antonio</i>	<i>Vía veredal a Circacia, Sur-occidente</i>	<i>10.000</i>

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

<i>Inspección Paz</i>	<i>La Esmeralda</i>	<i>Vía El Triunfo Anapoima, 10.000 desvío vía veredal La Esmeralda, Nor-oriental cuenca quebrada Campos</i>
<i>Inspección Patio Bonito</i>	<i>La Esmeralda</i>	<i>Vía El Triunfo Anapoima, 10.000 desvío vía veredal La Esmeralda, Nor-oriental cuenca quebrada Campos</i>

*Para la ubicación de estas áreas se han determinado por las siguientes características:*

- Son terrenos que están conformados por materiales estables, con pendientes bajas y precipitaciones más bajas de donde se concentra la población.*
- No están en áreas de influencia turística, por lo tanto la densidad poblacional es muy baja.*

### **CAPITULO III USO DEL SUELO RURAL.**

**Artículo 110. CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO.** Los usos del suelo se clasifican como **principal, compatible, condicionado y prohibido**

**Artículo 111. USO PRINCIPAL** Se define como el conjunto de actividades que resultaron más adecuadas o aptas, del análisis de aptitud de las tierras del municipio, y de las características sociales y económicas de los productores. Tiene como propósito disminuir y frenar los usos inadecuado, muy inadecuado y subutilizado de las tierras rurales del municipio, y disminuir el deterioro ambiental y social que en él tienen lugar, para avanzar hacia la sostenibilidad de las áreas correspondientes.

**Artículo 112. USO COMPATIBLE.** Se define como el conjunto de las actividades son complementarias al uso principal, y que de igual forma corresponde con la aptitud predominante y las características de la zona hacia la que se propone. Así mismo, tiene como objetivo contribuir a minimizar el deterioro de los recursos naturales y sociales y para el avance hacia la sostenibilidad.

**Artículo 113. USO CONDICIONADO** Se define como el conjunto de actividades que si bien no corresponden satisfactoriamente con la aptitud de la zona, resultan compatibles con las actividades de los usos principal y complementario, siempre que se cumplan determinados requisitos o condiciones para llevarlas a cabo. Estos requisitos son enfocados básicamente al control y mitigación de impactos de diverso orden. Para poder introducir un Uso Condicionado, se deberán reunir los requisitos ambientales exigidos por las autoridades ambientales a través de la licencia ambiental y tener la viabilidad del Comité Técnico de Planeación Municipal. Una vez aprobados es necesario realizar la debida divulgación en el Municipio o la Región, si afecta o tiene incidencia en un área mayor a la municipal.

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 114. USO PROHIBIDO.** *Es aquel que definitivamente no podrá ser desarrollado en la zona correspondiente, pues ella no tiene aptitud ni las características sociales y económicas de la misma le son compatibles. En este sentido, tampoco es compatible con los Usos Principal, Complementario o Condicionado.*

**Artículo 115. CATEGORÍAS DE USO ESPECÍFICO** *Son las actividades económicas, sociales, ambientales o de construcción y desarrollo, y hace referencia a las Categorías de Uso específico y/o manejo del suelo que pueden desarrollarse o no. Estas categorías de uso específico son: Forestal protector, Forestal protector-productor, Forestal productor, Agricultura Manual, Agricultura Semi y Mecanizada, Pastoreo Intensivo, Pastoreo Semi intensivo, Recreación Individual (Turismo – recreación), turismo y Vivienda Campestre.*

**Artículo 116. FORESTAL PROTECTOR:** *permite el desarrollo de las orientadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente social y económico, hacia los ecosistemas estratégicos y sitios patrimoniales de diversa índole. Incluye las actividades orientadas a la Conservación de los recursos y que combinan dos elementos básicos. El primero, que se encaminen al cuidado en un sentido estricto; el segundo, que no impliquen o favorezcan alguna clase de intervención que afecte el equilibrio de las áreas hacia las que se determine este tipo de actividad.*

**Artículo 117. FORESTAL PROTECTOR- PRODUCTOR:** *Integra las actividades orientas a la reforestación o revegetalización, cuyo propósito es restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las naturales o propias, para lo cual se tendrán en cuenta especies nativas. De estas actividades hace parte la regeneración natural.*

*Comprende también las actividades tendientes a la rehabilitación o recuperación de áreas productivas o ecosistemas degradados o en inminente riesgo de ser degradados bajo la dinámica actual de ocupación y apropiación del territorio municipal.*

**Artículo 118. FORESTAL PRODUCTOR:** *comprende el conjunto de actividades tendientes a recuperar o rehabilitar ÁREAS productoras cuyos suelos presentan diferente grado de deterioro. Se dará prioridad a la introducción de especies nativas y especies de leguminosas que ofrecen cobertura a los suelos y favorecen su recuperación.*

**Artículo 119. AGRICULTURA TRADICIONAL:** *allí pueden desarrollarse actividades productivas de cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuyas prácticas culturales se refieren a la labranza mínima o similares, y que por sus características tienen un bajo impacto en los recursos suelo y agua principalmente, o que por el contrario, contribuyen a su recuperación. En esta categoría se encuentran: Agrícola Manual Multiestrata y Agrícola Manual Curvas a Nivel.*

**Artículo 120. AGRICULTURA SEMI Y MECANIZADA:** *posibilita la puesta en marcha de proyectos agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno puede hacerse mecanizada, en forma parcial o total, en*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. Aquí se encuentran tres categorías: Agrícola Mecanización Fácil, Agrícola Mecanización Parcial y Agrícola Mecanización Difícil.*

**Artículo 121. PASTOREO INTENSIVO:** *permite el desarrollo de actividades pecuarias de ganado mayor y menor, con alta intensidad (alta capacidad de carga por unidad de área) con pastoreo mínimo, es decir, ganado estabulado o semi- estabulado.*

**Artículo 122. PASTOREO SEMIINTENSIVO:** *actividades similares a la anterior pero con menor capacidad de carga por unidad de área y en arreglos silvopastoriles.*

**Artículo 123. RECREACIÓN INDIVIDUAL (TURISMO –RECREACIÓN)** *se refiere a la actual actividad turístico recreativa, en pequeñas parcelas o en condominios establecidos para este fin.*

**Artículo 124. VIVIENDA CAMPESTRE:** *actividades de construcción y desarrollo de vivienda rural con sus servicios públicos y sociales asociados. Según la intensidad de uso puede ser vivienda individual (para habitación familiar) o de agrupación (para habitación multifamiliar).*

**Artículo 125. TURISMO:** *referido al conjunto de recreativas, de esparcimiento y descanso, para lo cual requieren el desarrollo de infraestructura adecuada.*

**Artículo 126. ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL POR USOS Y CATEGORIAS DE USO.** *La Zonificación resultante, con sus respectivas categorías de uso, se presentan en el Mapa denominado Zonificación por Clases y Categorías de Uso del Suelo.*

**Artículo 127. ZONA DE VIVIENDA CAMPESTRE.**

- *Uso principal.*

*Vivienda campestre.*

- *Usos Compatibles*

*Comercio clase I, institucional tipo I y II*

- *Usos Prohibidos*

*Comercial II y III, industrial II, III, institucional III*

- *Normas específicas*

*Densidad máxima: 5 viviendas por hectárea*

*Area mínima lote: 1.000 metros*

*Frente mínimo: 20 metros*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Tipo de construcción: Unifamiliar, conjuntos cesiones: 15 metros cuadrados por habitante.*

*Vivienda: 16.5 metros cuadrados por habitante, 4 habitantes por vivienda*

*Comercio: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción*

*Institucional: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados de construcción.*

*Cesiones tipo A: el 50% de la cesión total deberá ser en el sitio, y el 50% se pagará a través del banco de tierras.*

*Índice de ocupación: ver cuadro Artículo 129.*

*Altura y número de pisos: 2 pisos*

*Aislamiento: anterior 5 metros, 7 metros sobre la vía V3- V4, lateral mínimo 4 metros, posterior 10 metros.*

*Cerramientos laterales y posteriores: 2.5 metros de alto y transparencia del 50%, anterior y transparencia del 80%*

*Parqueos: 2 por vivienda; comercio 1 por cada 50 metros, al interior del lote por ningún motivo se podrá parquear en la zona de desaceleración.*

*Cargue y descargue: Se resolverá al interior del predio, por ningún motivo se aceptará esta actividad sobre el área de espacio público.*

*Se debe construir un tanque de reserva de aguas lluvias de 1 m<sup>3</sup> por cada 15 m<sup>2</sup> de área construida.*

- *Condiciones Ambientales, sanitarias y paisajísticas.*

*Agua potable: tratamiento de agua potable.*

*Aguas servidas: tratamiento de aguas servidas, domésticas o industriales*

*Resíduos sólidos: debe localizarse en un sistema de recolección de residuos sólidos para su acopio, mientras el servicio municipal lo recoge.*

*Las emisiones y ruidos deben ser emitidos de tal forma que no superen las normas establecidas. La publicidad exterior visual (Pev) debe instalarse de acuerdo a la normatividad.*

*Paisajismo: Todo proyecto debe presentar una propuesta de diseño paisajístico.*

- *Reglamentación para lo ya existente.*
  - a. *Los proyectos aprobados antes de la entrada en vigencia de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando las normas para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación o desarrollo de proyecto, salvo conservación, protección y/o regeneración de la zona rural suburbana.*
  - b. *Los proyectos ya ejecutados existentes sobre esta zona, deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental aquí establecidas y no podrán llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

c. Dentro del término establecido por la administración municipal, se legalizarán los ya ejecutados y que no posean la licencia correspondiente.

**Artículo 128. PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.** Los predios deberán mantener su carácter rural, por tanto su uso principal será el que se encuentra determinado en el Mapa anteriormente citado. En concordancia con la Legislación Agropecuaria, el globo de terreno será indivisible y no podrá fraccionarse por debajo de 1.6 fanegadas (1 hectárea).

**Parágrafo 1** Los predios cuya extensión actual es inferior a la aquí estipulada no podrán seguirse fraccionando o parcelando, debiéndose legalizar las situaciones de hecho existentes o aquellos que posean número catastral y que hayan hecho su solicitud ante la Oficina de Planeación.

**Parágrafo 2** Los predios que actualmente quedaron incluidos en el Suelo Rural y cuyo uso Principal actual es el turismo - recreación, se regirán por los mismos parámetros anotados en el párrafo anterior.

**Artículo 129. FACTORES DE EDIFICABILIDAD PARCELACIONES O CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA CAMPESTRE.** Los factores de edificabilidad son los que se presentan a continuación:

Áreas según grandes usos	Ocupación máxima del predio (índice de ocupación)*		Área a reforestar con especies nativas	
	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa
Agropecuaria Tradicional y Semi-mecanizada o de ganadería semiintensiva	25%	25%	75%	75%
Recreación Individual (Turístico – recreativa)	30%	30%	70%	70%

\*- Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área útil del predio.

**Parágrafo 1** Tal como lo establece la Legislación Ambiental, el número de viviendas por predio, en especial para las áreas cuyo Uso Principal es la recreación individual, estará asociado a la potencialidad y 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. Por tanto, no podrán expedirse Licencias de Construcción sin la respectiva licencia ambiental.

### **CAPITULO III AREAS SUBURBANAS Y CORREDORES VIALES DE SERVICIOS.**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 130. CORREDORES VIALES DE SERVICIOS.** *Estos han sido definidos como "áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden, preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales, y de los desarrollos urbanos de enclave rural.. Los corredores viales del municipio se identifican en el mapa de Zonificación por Tipos de Uso del Suelo. ?*

**Artículo 131. USOS EN LOS CORREDORES VIALES.** *El Uso Principal: Servicios de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos  
Usos Complementarios: Residencial Tipo 1, Comercio Tipo 1, y Dotacional Tipos 1, 2 (Equipamientos recreativos) y 3, cuyas definiciones se encuentran en el Componente Urbano.*

*Uso Restringido: Comercial tipo 2*

*Usos Prohibidos: Industrial y parcelación de predios para Vivienda Campestre.*

**Artículo 132. AREAS SUBURBANAS.** *Las áreas suburbanas se presentan en el Mapa de Clasificación del Suelo Municipal, y fueron definidas integrando las áreas con altos grados de urbanización histórica a pesar de encontrarse en suelo rural, su coincidencia con desarrollos viales, Para fines del PBOT las áreas suburbanas se agrupan en las siguientes zonas:*

*Zona Centro-oriente: Las Mercedes, San José, El Higuerón, La Chica, El Consuelo y San Antonio.*

*Zona Centro-occidente: San Judas, Apicatá y San José.*

*Zona Sur oriente: La Esmeralda, Andalucía, Golconda y Panamá.*

**Artículo 133. USOS EN LAS AREAS SUBURBANAS.** *–El reglamento de uso para las áreas suburbanas es el siguiente:*

*Uso Principal: Agropecuario y forestal*

*Usos complementarios: Residencial Tipo 1 y 4, Dotacional Tipos 1 y 3 (Equipamientos recreativos), cuyas definiciones se encuentran en el Componente Urbano*

*Usos restringidos: Industrial tipo 1, Comercial tipo 1*

*Usos Prohibidos: Urbano*

*Cesiones: De acuerdo al Plan Vial y para el desarrollo de vías internas y de acceso a los predios.*

**Artículo 134. FACTORES DE EDIFICABILIDAD EN AREAS SUBURBANAS.** *Los factores de edificabilidad para estas áreas están definidos de acuerdo a cada una de las zonas que lo caracterizan así:*

*Zona Centro Oriente.*

**MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN**

*La parcelación mínima de predios en el área suburbana será de 2.000 m2. Los predios que actualmente se encuentran por debajo de esta área no podrán ser parcelados.*

*Factores de edificabilidad:*

<b>Número máximo de viviendas por hectárea (densidad)</b>		<b>Ocupación máxima del predio (Índice de ocupación)*</b>		<b>Area a reforestar con especies nativas</b>	
<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>	<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>	<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>
10	5	30%	30%	70%	70%
<i>Alturas máximas: 2 para todos los casos</i>					

*\*- Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área útil del predio.*

*Zona Centro Occidente.*

*La parcelación mínima de predios del área suburbana será de 2.000 m2. Los predios que actualmente se encuentran por debajo de esta área no podrán ser parcelados.*

*Factores de Edificabilidad:*

<b>Número máximo de viviendas por hectárea (densidad)</b>		<b>Ocupación máxima del predio (Índice de ocupación)*</b>		<b>Area a reforestar con especies nativas</b>	
<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>	<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>	<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>
5	10	30%	30%	70%	70%
<i>Alturas máximas: 2 para todos los casos</i>					

*\*- Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área útil del predio.*

*Zona Suroriente*

*La parcelación mínima para el área suburbana será de 2.000 m2. Los factores de edificabilidad para estas áreas están definidos así:*

<b>Número máximo de viviendas por hectárea (densidad)</b>		<b>Ocupación máxima del predio (Índice de ocupación)*</b>		<b>Area a reforestar con especies nativas</b>	
<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>	<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>	<i>Agrupada</i>	<i>Dispersa</i>
5	10	30%	30%	70%	70%
<i>Alturas máximas: 2 para todos los casos</i>					

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

\*- *Ocupación máxima del predio: área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías y accesos). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área útil del predio.*

**Artículo 135. PLANES INTERVEREDALES.** *Con el fin de frenar el proceso de deterioro de la economía campesina del Municipio, se han definido Planes Interveredales, orientados hacia grupos de veredas que presentan una alta tendencia a la Suburbanización y aplicables a las áreas delimitadas como suburbanas. Los Planes Interveredales se adelantarán en cada una de las zonas en las que se agrupan las áreas suburbanas.*

**TITULO V.  
GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

**CAPITULO I. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.**

**Artículo 136. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.** *Son los instrumentos por medio de los cuales la Administración Municipal puede hacer eficaz y eficiente las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento que le compete. Son instrumentos de gestión los siguientes: de Planificación urbanística, de actuación urbanística o de financiamiento de ordenamiento territorial.*

**Subcapítulo 1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 137. DEFINICIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA** *Son los instrumentos previstos por la ley para adelantar el proceso de planificación, integración de las acciones y seguimiento y evaluación de los resultados en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial. Los instrumentos de planificación urbanística son el Programa de Ejecución, los Planes parciales, los proyectos y demás normas que reglamenten el plan de ordenamiento. También son instrumentos de planificación los permisos y licencias que autoricen la ejecución de actuaciones urbanísticas o la construcción de obras de urbanismo o de edificación.*

**Artículo 138. EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN:** *Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional.*

**Parágrafo 1.** *El Programa de ejecución del PBOT será adoptado por el Concejo Municipal.*

**Parágrafo 2.** *El Programa de ejecución del PBOT de la administración municipal de turno se armonizará con su respectivo Plan de Desarrollo señalando las prioridades, la programación de actividades, las instancias responsables y los recursos respectivos. El Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Parágrafo 3.** *El contenido mínimo del Programa de ejecución será:*

1. *Los planes parciales, programas y proyectos de infraestructura vial*
2. *Los programas y proyectos de redes matrices de servicios públicos domiciliarios*
3. *La localización de los predios para la ejecución de planes, proyectos y unidades de actuación urbanística que contemplen la provisión de Vivienda de Interés Social y los instrumentos para la ejecución pública, privada o mixta de dichos planes, proyectos y unidades de actuación urbanística.*
4. *La determinación de los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo y/o construcción se consideren prioritarios.*

**Artículo 139. DEFINICIÓN DEL PLAN PARCIAL.** *El plan parcial es un instrumento especial de planeamiento que permite sujetar el desarrollo de áreas considerables del suelo urbano, de expansión y rural a las mismas normas estructurantes y urbanísticas y en la medida de lo posible a una gestión unificada con el fin de garantizar un desarrollo acorde con la modelo de ocupación y las políticas del PBOT, la dotación completa de servicios domiciliarios, equipamiento social y espacio público. Los Planes Parciales pueden ser: de conservación, de renovación urbana, de redesarrollo urbano, de mejoramiento integral de ÁREAS incompletas, de desarrollo urbano del suelo urbano, de mejoramiento del espacio público, de intervenciones estratégicas, de protección y conservación ambiental*

**Artículo 140. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL** *El proyecto de Plan parcial será elaborado por la Oficina de Planeación u otra dependencia de la Administración Municipal, por las comunidades o los particulares interesados en su realización.*

**Artículo 141. CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL.** *El contenido mínimo del Plan Parcial es el siguiente:*

1. *Identificación plena del área objeto del Plan Parcial con la siguiente información: El tipo de suelo donde se proyecta, el área expresada en metros cuadrados donde se proyecta la actuación urbanística, la relación de los inmuebles que integran el área estableciendo el área, el nombre de los propietarios y el tipo de actuación urbanística. Los planos de levantamiento del terreno objeto del Plan Parcial se elaboraran a escala 1: 500, georreferenciado al sistema de coordenadas del IGAC por el profesional y/o técnico quien firmará el Plano respectivo.*
2. *Justificación y Objetivos del Plan Parcial.*
3. *Orientaciones urbanísticas sobre el aprovechamiento de los inmuebles del área del Plan, el suministro ampliación o mejoramiento del espacio público y los programas y proyectos que caracterizan el propósito del Plan Parcial.*
4. *Normas urbanísticas específicas para el Plan.*
5. *Los estímulos a los propietarios e inversionistas*
6. *El Diseño urbanístico a nivel de anteproyecto*
7. *Los instrumentos de manejo del suelo.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

8. *El proyecto de Plan parcial*
9. *Los instrumentos de reparto de cargas y beneficios*
10. *Los procedimientos y la gestión previstos para la ejecución del Plan Parcial.*
11. *Programa de ejecución de obras de urbanismo*
12. *Proyección financiera.*

**Artículo 142. PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

*Los pasos para la aprobación del Plan parcial son los siguientes:*

1. *Formulación y radicación en la oficina de Planeación.*
2. *Estudio de viabilidad del Plan parcial por parte de Oficina de Planeación y preparación del concepto en los siguientes (15) días hábiles.*
3. *Presentación de los resultados al Consejo de Gobierno*
4. *Aceptado por el Consejo de Gobierno se concerta con la Corporación Autónoma regional de Cundinamarca CAR quien emitirá un concepto en los siguientes (8) días hábiles siguientes..*
5. *Aprobado por la CAR se presentará al Consejo consultivo de ordenamiento territorial para su revisión y elaboración de las recomendaciones en los (30) días hábiles siguientes.*
6. *Presentación a los propietarios de los inmuebles localizados en el área a conocer el proyecto para que expresen las observaciones y recomendaciones*
7. *Con las observaciones y recomendaciones del Consejo Consultivo y los propietarios la oficina de Planeación realizará los ajuste que se consideren pertinentes.*

**Artículo 143. CRITERIOS PARA DECLARAR LA VIABILIDAD DEL PLAN**

**PARCIAL.** *Para que un proyecto de Plan Parcial sea declarado viable por la Oficina de Planeación Municipal, se requiere que cumpla por lo menos con las siguientes condiciones:*

1. *El proyecto de Plan Parcial deberá contener la información y documentación relacionadas en el artículo del presente Acuerdo.*
2. *Tanto la información que contenga el formulario como los documentos que la respaldan debe ser completa y ajustada a la realidad.*
3. *Las características de la zona y el área de la misma deben estar dentro de los parámetros y directrices que, según el tipo de Plan Parcial y la naturaleza de la actuación o actuaciones urbanísticas que se pretendan consolidar, establezca el Plan básico de ordenamiento.*
4. *Los objetivos del Plan parcial así como las directrices urbanísticas y las normas urbanísticas para la correspondiente unidad de actuación deben estar en concordancia con las previsiones y las normas estructurantes y de carácter general del presente Plan Básico de ordenamiento Territorial.*
5. *Identificación de la capacidad institucional y financiera de la Administración Municipal para ejecutar las obras de urbanismo que le competen en ejercicio de la función pública en los tiempos previstos en el Plan Parcial.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

6. *Previsión de las cesiones gratuitas con destino al espacio público y a equipamientos colectivos y la construcción e instalación de los mismos.*
7. *Factibilidad social de lograr la gestión asociada del Plan a partir de la cooperación de los partícipes.*
8. *La liquidación de la participación en la plusvalía a favor del municipio en el proyecto de Plan Parcial y la forma de causación y pago que allí se proponga debe ajustarse a las normas previstas en el presenta acuerdo y la Ley 388 de 997.*
9. *Proyección financiera del proyecto, las fuentes de financiación y la viabilidad financiera de su ejecución.*
10. *Los esquemas de gestión y la estrategia institucional previstos en el proyecto de Plan Parcial para el desarrollo de la unidad o unidades de actuación urbanística y para la ejecución del proyecto ajustado a las normas vigentes.*
11. *Normas sobre la constitución y reglamento de la Junta de propietarios de inmuebles en el área objeto de la intervención urbanística garantizando la participación de todos los propietarios en los procesos de toma de decisiones.*

**Artículo 144. APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** *Surtidos los trámites y aceptado el Plan Parcial se procederá a expedir por decreto del Alcalde Municipal la adopción del Plan donde se establecerá la delimitación del área de la unidad o unidades de Actuación urbanística, se relacionará el listado de los predios que forman parte del Plan.*

**Artículo 145. DEFINICIÓN DE LAS LICENCIAS** *La licencia es el acto de carácter particular, mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización especial para adecuar determinados terrenos o para ejecutar obras específicas.*

*Ninguna persona podrá subdividir inmuebles ni realizar actuaciones urbanísticas de tipo alguno o de ejecutar obras relacionadas con las mismas, que no estén previamente autorizadas mediante una licencia en firme, expedida conforme a la ley.*

**Artículo 146. CLASES DE LICENCIA.** *Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.*

**Artículo 147. DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LA LICENCIA DE URBANISMO.** *La licencia de urbanismo es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura urbana básica necesarias para la determinación y adecuación de los espacios públicos y para generar los inmuebles susceptibles de uso y explotación privada, según las normas urbanísticas que para cada caso se establezcan en el presente Plan Básico de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen. Las modalidades de licencia de urbanismo son las siguientes:*

1. *La licencia para ejecución de obras de parcelación de predios en ÁREAS rurales suburbanas y de expansión.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

2. *Licencias para loteo o subdivisión de predios de parcelación.*
3. *La licencia para la ejecución de obras de urbanización de predios urbanos y de predios en ÁREAS de expansión urbana.*
4. *Licencias para el loteo o subdivisión de predios de urbanización.*

**Artículo 148. DEFINICIÓN Y MODALIDADES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.** *La licencia de construcción es la autorización para desarrollar en un predio determinado obras de edificación sujetas a las normas del presente Plan Básico de Ordenamiento y a los instrumentos que lo desarrollen. Son modalidades de licencia de construcción las siguientes:*

1. *La licencia para edificar*
2. *La licencia para ampliar construcciones*
3. *Licencia para adecuar construcciones*

**Artículo 149. COMPETENCIA.** *Las licencias serán recepcionadas, tramitadas y expedidas por la oficina de planeación Municipal o por un curador urbano designado por el alcalde mediante concurso de méritos. La curaduría urbana se regirá por lo dispuesto en el artículo tercero del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.*

**Artículo 150. TITULARES DE LAS LICENCIAS** *Podrán ser titulares de licencias la persona natural o jurídica que acredite desde la solicitud misma su calidad de propietarios, poseedor inscrito, usufructuario o fiduciario, del bien o inmueble en el cual se proyecte realiza la respectiva actuación urbanística.*

**Parágrafo 1** *Si un inmueble respecto del cual se ha otorgado una licencia de urbanismo o construcción fuere enajenado, se presumirá que el cambio de la titularidad de la licencia en cabeza del nuevo propietario si que se admita prueba en contrario. La oficina de Planeación o El curador que haya expedido la licencia aceptará como cesionario de la misma al nuevo propietario, previa la verificación del certificado de libertad y tradición en el que está debidamente anotado el acto de enajenación del inmueble.*

**Parágrafo 2** *La licencia de urbanismo o de construcción no servirá para acreditar derecho real alguno sobre el inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística.*

**Artículo 151. SOLICITUD DE LICENCIA.-** *La solicitud de la licencia debe efectuarse mediante la radicación ante la oficina de planeación o el curador urbano designado por el Alcalde Municipal de los documentos que se relacionan en copia original y dos copias adicionales. Toda solicitud de licencia, adicionalmente deberá ceñirse a lo dispuesto en el Decreto 1052 de 1998. Para las licencias de urbanismo los documentos serán los siguientes:*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

1. *Formulario de radicación mediante formato que adopte por vía reglamentaria la Administración Municipal.*
2. *Certificado de existencia y representación legal del solicitante si ese fuere una persona jurídica*
3. *El poder autorizado a interpuesta persona si fuere el caso.*
4. *Certificado de libertad y tradición del inmueble o los inmuebles en los cuales se pretende realizar la proyectada actuación urbanística. La fecha de expedición del certificado no deberá tener más de tres (3) meses de antelación a la fecha de radicación de la solicitud de la licencia.*
5. *Plano de localización del predio o predios objeto de la solicitud y levantamiento topográfico.*
6. *Estado de cuenta del inmueble o inmuebles por concepto de impuesto predial unificado y constancia de pago del mismo correspondiente al último ejercicio.*
7. *La constancia del pago de plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encuentra afectado por ese beneficio.*
8. *Estado de cuenta de contribuciones por valorización a favor del municipio de Anapoima.*
9. *La relación de los predios vecinos y de sus propietarios poseedores inscritos o tenedores en formato adoptado por la administración municipal por vía reglamentaria.*
10. *El proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto quién se hará legalmente responsable por la información contenida en dicho proyecto*
11. *Certificación expedida por la empresa de servicios públicos municipal o quien haga sus veces de la disponibilidad de servicios públicos para el predio o predios objeto de la licencia inmediata o dentro del término de vigencia de la licencia.*

*Para las licencias de construcción además de los documentos relacionados para la licencia de urbanismo se adicionan los siguientes documentos:*

- 12 *La manifestación de si el proyecto objeto de la licencia solicitada se destinará, en todo o en parte, a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.*
- 13 *Memoria de los cálculos y diseños estructurales y de otros diseños no estructurales.*
- 14 *Los estudios geotécnicos y de suelos*
- 15 *Proyecto arquitectónico debidamente firmado por un arquitecto quien se hará legalmente responsable de los diseños y de la información contenida en dicho proyecto.*

**Parágrafo.** *Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos relacionados en esta cláusula, un concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada por velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existente en*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*el Municipio. Dicha entidad deberá elaborar el concepto acerca de la licencia a mas tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.*

**Artículo 152. MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO.** *En el caso de que el proyecto de edificación implique la utilización de materiales estructurales diferentes a los consagrados en la ley 400 de 1997, con la solicitud de la licencia deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título II de la Ley 400 de 1997.*

**Artículo 153. REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.** *La Oficina de Planeación o el curador urbano encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo resistente, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos memorias y diseños que deban acompañar los proyectos.*

*La revisión de los diseños para licencias de construcción se hará, en la Oficina de Planeación o la Curaduría, por un ingeniero civil cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Para los diseños no estructurales la revisión se podrá hacer por un ingeniero civil, o arquitecto. Los ingenieros civiles y Arquitectos deberán estar inscritos ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismo resistente y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que establece el capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997.*

*El revisor de los diseños es una persona vinculada a la oficina de planeación o a la curaduría encargada de estudiar, tramitar y expedir la licencia siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el inciso segundo de este artículo. El profesional emitirá su concepto por escrito mediante un memorial dirigido a la Oficina de Planeación o a la curaduría. El revisor no puede ser quién elaboró los diseños ni puede tener relación laboral con éste.*

**Artículo 154. COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LA LICENCIA.** *La solicitud de las licencias será comunicada por el Director de la Oficina de Planeación o al curador, a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la actuación urbanística, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.*

*En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de la solicitud.*

*Si la citación no fue posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para el efecto tuviere la entidad o un periódico de circulación local o nacional, según el caso.*

**Artículo 155. TRÁMITE DE OBJECIONES.** *Las objeciones a la solicitud de licencia hechas por quienes se hicieron parte en el trámite de manera oportuna, serán decididas en el acto misma en el que se decida sobre la expedición de la licencia.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 del Código del Contencioso administrativo.*

**Artículo 156. TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS.** *La Oficina de Planeación Municipal o El curador urbano municipal tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados a partir de la fecha de la radicación de la solicitud en debida forma. Los términos podrán prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.*

*Vencidos los plazos previstos sin que el Director de la Oficina de Planeación o el curador urbano municipal no se hubiese pronunciado, las licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando el curador obligado a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.*

*La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso administrativo.*

**Artículo 157. CONTENIDO DE LA LICENCIA** *La licencia contendrá:*

- 1. Nombre del titular*
- 2. Nombre del urbanizador o constructor responsable, según la clase de licencia*
- 3. Vigencia*
- 4. Características del Proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación*
- 5. Indicación de la naturaleza de las obras objeto de la licencia de tal forma que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.*
- 6. Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.*
- 7. Determinación de aprobación del proyecto urbanístico o de construcción, según la licencia, y autorización para adelantar las obras conforme a los diseños aprobados*

**Parágrafo.** *Además del contenido a que se refiere esta disposición, la licencia deberá incluir las siguientes previsiones.*

- 1. La obligación de sujetar la construcción a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes cuando la construcción de una estructura sea mayor a los tres mil metros cuadrados (3000m<sup>2</sup>). Si la construcción de la estructura es menos, la obligación a cargo del titular de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes.*

2. *Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y las demás normas reglamentarias.*

**Artículo 158. NOTIFICACIÓN DE LAS LICENCIAS** *El acto mediante el cual se resuelva la solicitud de una licencia será notificado personalmente tanto al solicitante como a los vecinos que oportunamente hubieren hecho parte en el trámite correspondiente. En todos los casos se notificará a quien aparezca como titular del derecho de dominio en el certificado de libertad y tradición del inmueble respectivo*

*Si no hay otro medio más eficaz para informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se les enviará por correo certificado una citación a la dirección que hayan anotado al intervenir por primera vez en la actuación o en la nueva que figure en comunicación hecha expresamente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.*

*Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.*

*Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.*

**Artículo 159. VIGENCIA Y PRORROGA DE LA LICENCIA.** *Las licencias tendrán vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables por una sola vez hasta doce (12) meses más.*

*Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la ejecutoria, prorrogables por una sola vez hasta por doce (12) meses más.*

*La solicitud de la prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia. Con la solicitud de prórroga deberá acreditarse el hecho de haberse iniciado la ejecución de las obras mediante certificación en tal sentido suscrita por el urbanizador o el constructor responsable, según el caso.*

**Artículo 160. URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES POR ETAPAS** *En las urbanizaciones por etapas, la Oficina de Planeación Municipal o curador urbano aprobará el proyecto urbanístico completo para todo el predio o predios en los cuales se pretenda ejecutar la actuación urbanística. No obstante las licencias que autoricen la ejecución de las obras respectivas se podrán solicitar, tramitar y expedirse para*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*una o más etapas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.*

*La vigencia de la licencia para cada una de las etapas, lo mismo que sus eventuales prórrogas estarán sujetas al término establecido en el inciso primero del artículo anterior. La licencia para una nueva etapa del proyecto se aprobará con base en las normas urbanísticas vigentes a la aprobación del proyecto globalmente considerado de tal forma que no implique la modificación de éste, la solicitud respectiva debe elevarse, como mínimo, con treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de la licencia para la etapa inmediatamente anterior.*

**Artículo 161. IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS.** *Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de ejecutoria de la licencia de urbanismo o de construcción, el titular deberá instalar una valla dentro del predio respectivo, claramente visible desde la vía pública de mayor importancia sobre la cual tenga límite el proyecto, en los términos del artículo 27 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.*

**Artículo 162. INFORMACIÓN SOBRE LICENCIAS NO CONSTRUIDAS.** *Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, en caso de existir el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento a la oficina de planeación de administración municipal. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.*

**Artículo 163. VIGILANCIA Y CONTROL.** *La vigilancia y control del cumplimiento del Plan Básico de Ordenamiento, los instrumentos que lo desarrollen y en general de todas las normas urbanísticas por parte del curador urbano en caso de existir le corresponde de manera indelegable al Alcalde Municipal de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 del Decreto 1052 del 10 de junio de 1998.*

## **Subcapítulo 2 INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**Artículo 164. ACTUACION URBANÍSTICA PÚBLICA** *Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y edificación de inmuebles.*

*Parcelar es dividir un o subdividir un predio con vocación rural, situado en área rural o de expansión urbana, para explotarla o enajenarla en porciones más pequeñas y ejecutar las obras necesarias para garantizar el acceso a las parcelas individuales así como el suministro de los servicios básicos.*

*Urbanizar es dividir o subdividir predios de mayor extensión localizados en suelo urbano o de expansión urbana incorporados a los usos urbanos y dotarlos de infraestructura urbana vial y de servicios públicos básicos generando inmuebles*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*aptos para construir edificaciones destinadas a los usos específicos permitidos por las reglamentaciones vigentes.*

*La infraestructura urbana es el conjunto de elementos de uso público adyacentes al área útil resultante del proceso de urbanización. Tales elementos son fundamentalmente las vías vehiculares y peatonales, los parques, las ÁREAS verdes, los senderos, las redes primarias y secundarias de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y teléfonos, etc.*

*Edificar es construir, en un predio previamente urbanizado, un edificio o conjunto de edificios aptos para un uso específico conforme a las reglamentaciones vigentes.*

**Artículo 165. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** *Son instrumentos de actuación urbanística todos los medios que permitan a la administración pública promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas en desarrollo de las políticas, objetivos, programas, proyectos y normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. También hacen parte de los instrumentos de actuación el pago de compensaciones a favor de propietarios individuales de inmuebles plenamente determinados por decisiones que sobre la propiedad se tomen por la Administración municipal en ejecución del PBOT.*

*Son instrumentos de actuación urbanística las unidades de actuación urbanística, el Derecho de Preferencia, Enajenación voluntaria o por expropiación, judicial o por vía administrativa, el desarrollo y construcción prioritaria y la enajenación forzosa de inmuebles.*

*Parágrafo. Son actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana la urbanización y la edificación de inmuebles, las obras públicas. Las actuaciones urbanísticas pueden ser públicas, privadas o mixtas.*

**Artículo 166. DEFINICIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** *Unidad de Actuación urbanística es el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en un Plan Parcial, que debe ser diseñada y urbanizada o construida como una sola unidad de planeamiento y ejecución, la cual tiene por objeto garantizar el uso racional de suelo, centralizar en una sola entidad gestora de la ejecución de las actividades inherentes al desarrollo propuesto y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura urbana básica mediante esquemas de gestión que procuren el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.*

*El acto administrativo mediante el cual se aprueba la delimitación de la Unidad de Actuación urbanística, una vez anotado en el folio de matrícula inmobiliaria de un inmueble, constituye una limitación al Derecho de dominio que le impone a ese inmueble la condición de no poder ser explotado o usado sino conforme a la*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*destinación que se le imponga en las normas urbanas específicas contenidas en el respectivo Plan Parcial.*

**Artículo 167. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.** *Una vez aprobado el Plan Parcial por Decreto del Alcalde Municipal se elaborará el proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento quienes gozarán de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.*

*Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del Alcalde Municipal para su aprobación*

*El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.*

*En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial*

*El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o de construcción por fuera de la unidad de actuación.*

**Artículo 168. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** *El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el Plan Parcial.*

*En firme la aprobación del acto que delimita la unidad de actuación urbanística se convocará a las personas naturales o jurídicas que en los certificados de libertad y tradición aparecen inscritos como dueños con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de inmuebles en la Unidad de Actuación. El objeto de la Junta será definir las bases para la actuación urbanística a partir de un proyecto que para tal efecto elaborará la Oficina de Planeación a partir de la información del Plan Parcial prevista en el artículo 153 del presente Acuerdo.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Las decisiones de la Junta serán tomadas con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Dentro de los propietarios estará la administración municipal según lo previsto inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997.*

*Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación por parte de la administración Municipal de acuerdo a los procedimientos previstos en el presente acuerdo.*

*Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de propietarios quien se encargará de la ejecución de la unidad de Actuación con base en las decisiones tomadas por la Junta Provisional.*

**Artículo 169. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.** *Cuando el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando esta requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en zona de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.*

*La entidad gestora elaborará el proyecto de diseño urbanístico para la actuación considerada globalmente, como parte del Plan Parcial. El proyecto lo presentará con el Plan para la aprobación de la oficina de planeación. Previamente el proyecto debe haber sido aprobado por los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.*

*Aprobado el proyecto por la oficina de Planeación se podrá otorgar la respectiva escritura de reajuste o englobe o de constitución de la nueva urbanización si fuere el caso. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, indicando el valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán con plena eficacia real, en los predios restituidos.*

*Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.*

*Una vez recibidas las obras de urbanismo correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrán ser adelantados en forma independiente por los propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Aprobado el proyecto de diseño urbanístico por la oficina de Planeación y el proyecto de reajuste de tierras, la entidad gestora tramitará ante la Oficina de Planeación o curaduría la licencia o licencias de urbanismo o construcción que autoricen la realización de todas las obras o las de la primera etapa del proyecto, según el caso. Obtenida la licencia se procederá a la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación, según el caso.*

**Artículo 170. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES** *Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo viable y equitativo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial. En este caso el acuerdo sobre el reparto de cargas y beneficios entre los partícipes deberá estar ajustado a lo que sobre el particular se hubiera expresado en el Plan Parcial.*

*En la cooperación entre partícipes la entidad gestora, si se constituye o contrata, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y pagos de los gastos de urbanización establecidos por la Ley.*

**Artículo 171. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIAS.** *En función de las políticas y objetivos del Plan Básico de Ordenamiento la administración municipal, en su respectivo periodo, podrá declarar en los programas de ejecución el desarrollo y construcción prioritario de inmuebles que considere necesarios.*

*La declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria podrá recaer sobre:*

- 1. Predios específicos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, a fin de que se incorporen y urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.*
- 2. Predios específicos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los (2) años siguientes a su declaratoria.*
- 3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria*

**Parágrafo.** *En el caso en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refieran a inmuebles que hagan parte de unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en este artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%) de tiempo adicional, siempre y cuando las obras al momento de la solicitud representen por lo menos la mitad de la urbanización o de la construcción, según el caso.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Cuando existieren dificultades de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la ley 388 de 1997. En ningún caso dichas prórrogas podrán exceder los dieciocho (18) meses.*

**Artículo 172. ENAJENACIÓN FORZOSA** *Habrá lugar a la enajenación forzosa por el incumplimiento de la función social de la propiedad, respecto a los inmuebles que, habiendo sido declarados como de desarrollo o construcción prioritaria, no hubieran sido urbanizados o construidos, según el caso, dentro de los plazos señalados en el presente acuerdo*

*La enajenación forzosa procederá respecto de los inmuebles o de parte de ellos que al vencer el término legal previsto en el presente acuerdo, no se hubieren urbanizado o construido si es el caso.*

**Artículo 173. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.** *La enajenación forzosa será ordenada por el Alcalde Municipal mediante Resolución motivada para los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso y destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo y se ordenará la práctica de los avalúos necesarios para determinar el valor comercial de los inmuebles conforme a la Ley.*

*El evaluador deberá determinar, además del valor comercial, el monto de la totalidad de las plusvalías que hubieren afectado ese valor la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria.*

*La resolución que ordene la enajenación se notificará de conformidad con lo establecido en el Código del contenciosos Administrativo.*

*Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá el recurso de interposición del recurso de reposición, este recurso deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Si transcurridos los dos (2) meses contados desde la fecha de la interposición del recurso este no se hubiere resuelto, se entenderá negado, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales que hubiere lugar.*

*Estando en firme la resolución que ordene la enajenación forzosa, esta se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble correspondiente. A partir de ese momento no podrá inscribirse ningún otro acto que implique la disposición voluntaria del derecho de propiedad sobre el inmueble ni la constitución de gravámenes y no se podrá conceder licencia de urbanismo o de construcción alguna.*

**Artículo 174. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.** *Realizada tanto la inscripción en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles como los respectivos avalúos, corresponderá a la Administración Municipal, dentro de los tres*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*(3) meses siguientes, someter los inmuebles a su enajenación en pública subasta. Para tal efecto se hará una convocatoria pública en la que se establecerá:*

- 1. El lugar exacto en que se realizará la diligencia y la fecha y hora en la que se iniciará la subasta.*
- 2. La descripción por su localización, cabida, nomenclatura y nombre si los hubiere, características generales y número de matrícula inmobiliaria, del inmueble lo inmuebles objeto de la subasta. Si no existiere información completa que permita identificar los inmuebles, se describirán por sus linderos georeferenciados por el sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.*
- 3. El valor comercial de cada inmueble objeto de la subasta según el avalúo respectivo y el precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del valor comercial.*
- 4. El porcentaje del precio de base de la enajenación que, a órdenes del Municipio, deba consignarse para hacer postura admisible.*
- 5. La especificación de que el inmueble objeto de la subasta está afectado con la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria, según el caso.*
- 6. La determinación del nuevo plazo para la urbanización o edificación contado a partir de la inscripción en registro del acto de adjudicación, según el caso. La determinación de ese plazo se sujetará a las mismas reglas para la urbanización o construcción por parte del propietario inicial.*

*El aviso de convocatoria se publicará en un diario de amplia circulación, y en una radiodifusora local con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles a la fecha en la que deba realizarse la diligencia de remate.*

*Si en la subasta no se presentaren posturas admisibles, la Administración Municipal citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.*

*Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, la administración Municipal iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al setenta por ciento (70%) del avalúo catastral, amparados en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.*

**Parágrafo 1º:** *Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra la Administración Municipal y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.*

**Parágrafo 2º:** *El procedimiento de la subasta pública se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Artículo 175. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.** *El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la subasta pública, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte de la administración municipal. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la subasta pública, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.*

*Sobre los saldos se reconocerá un interés equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses siguientes a cada vencimiento, pagadero semestre vencido.*

**Artículo 176. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL.** *El Alcalde Municipal podrá declarar un inmueble o inmuebles de utilidad pública para ser adquirido por enajenación voluntaria o decretar su expropiación con el fin de destinarlo a los siguientes objetivos:*

- 1. Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.*
- 2. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.*
- 3. Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de servicios públicos urbanos.*
- 4. Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.*
- 5. Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de transporte masivo.*
- 6. Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.*
- 7. Funcionamiento de sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de la utilidad pública estén claramente determinados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen.*
- 8. Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regionales y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.*
- 9. Constitución de ÁREAS de reserva para la expansión futura de las ciudades.*
- 10. Constitución de ÁREAS de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

11. *Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarias en los términos previstos en el plan Básico de Ordenamiento Territorial de acuerdo con la Ley 388 de 1997.*
12. *Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidad de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.*

**Artículo 177. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN VOLUNTARIA** *El procedimiento para adelantar la enajenación voluntaria de un inmueble seguirá los siguientes pasos:*

1. *El Alcalde Municipal mediante acto administrativo ordena a la oficina de Planeación Municipal adelantar los estudios de tipo social, técnico, económico y jurídico que fundamentan posteriormente los procedimientos necesarios de la adquisición del inmueble.*
2. *Informar a través de un medio de comunicación de cobertura local de cada uno de los proyectos que se han decidido ejecutar y el inmueble o inmuebles afectados, dando a conocer el acto administrativo que ordena la realización de los estudios y la declaratoria de utilidad pública de los respectivos inmuebles.*
3. *Hacer el levantamiento topográfico del inmueble o inmuebles declarados de utilidad pública, el estudio de títulos y de la situación fiscal para determinar el estado del inmueble y tomar las medidas correctivas que sean necesarias.*
4. *Adelantar unas visitas para determinar aspectos como el estado de las construcciones y las mejoras si las hubiere, las instalaciones, la existencia de contratos de arrendamiento o comodato, la existencia de invasiones o de ocupaciones de hecho o irregulares. Elaborar unas actas en la que conste el inventario de las construcciones mejoras e instalaciones que se encuentren en el inmueble y sobre el estado de las mismas.*
5. *Establecer el precio de adquisición que será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según lo determinado en el Decreto 2150 de 1995 y demás normas reglamentarias que expida el Gobierno Nacional.*
6. *El Alcalde Municipal expedirá un oficio por el cual expresa la decisión de adquirir el inmueble mediante enajenación voluntaria directa y formaliza la oferta de compra correspondiente, en los términos previstos por las Leyes 9 DE 1989 y 388 de 1997.*
7. *Notificación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra de acuerdo a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.*
8. *Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la oferta de compra la Administración Municipal deberá solicitar ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes la inscripción del oficio que disponga la adquisición en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.*
9. *En firme el acto administrativo de la oferta de compra se entra en el proceso de negociación con el propietario todos los aspectos que no estén regulados de*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*manera imperativa por la Ley. La negociación tendrá una duración máxima de treinta (30) días hábiles contados a partir de la notificación del oficio de oferta de compra.*

10. *Si se alcanza un acuerdo sobre todos los susceptibles de negociación se celebrará el contrato de promesa o el acto jurídico de enajenación, según sea el caso. La promesa o la escritura contentiva del acto de enajenación estarán sujetas a las formalidades que la ley establece para cada caso.*
11. *Hecha la entrega real y material del inmueble a favor de la Administración Municipal, esta deberá entregarle al propietario una garantía bancaria expedida por un establecimiento bancario legalmente constituido en Colombia, mediante el cual se garantice al vendedor, por ese medio, el pago incondicional de los saldos del precio que quedaren pendientes a partir del otorgamiento de la escritura.*
12. *Formalizada la escritura contentiva del acto jurídico de la enajenación voluntaria se procederá al registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos. Hecho el registro se cancelará el registro de la oferta de compra.*

**Artículo 178. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN.** *Vencidos los términos de la negociación sin llegar a un acuerdo con el propietario el Alcalde Municipal procederá a la declaratoria del interés en adquirir el inmueble, mediante la expedición formal de un acto administrativo que así lo determina, y la iniciación del trámite de expropiación judicial que se tramita ante un juez de la República y se decide en la sentencia respectiva, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley.*

**Artículo 179. EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.** *La expropiación por vía administrativa se regirá por las disposiciones legales vigentes sobre el particular y especialmente por las establecidas en los artículos 63 y siguientes del Capítulo VII de la Ley 388 de 1997.*

## **CAPITULO 2 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN**

### **INSTRUMENTOS DE PLANEACION E IMPLEMENTACION**

#### **Subcapítulo 1. SITUACIONES DENTRO DEL NUCLEO FAMILIAR**

##### **Artículo 180: Salvaguardia del núcleo familiar.**

*Con el objeto de salvaguardar la unidad y permanencia del núcleo familiar, como ente fundamental de la sociedad, establécese el siguiente tratamiento a las situaciones creadas como consecuencias de sentencias emitidas por las autoridades competentes y decisiones de carácter familiar, en relación con la existencia o no de subdivisión material del bien, tanto en el área urbana como rural.*

<b>SITUACION</b>	<b>PAGO DE TARIFA POR SUBDIVISION</b>	<b>TARIFA A CANCELAR POR SUBDIVISION</b>

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

JUICIO DE SUCESION	NO PAGA	_____
LIQUIDACION DE SOCIEDAD CONYUGAL	NO PAGA	_____
VENTA DE DERECHOS Y ACCIONES	NO PAGA	
DELEGACION DE LOS PROPIETARIOS PARA USUFRUCTO DE LA TIERRA PARA VIVIENDA	NO PAGA	_____
OTRO TIPO DE SENTENCIAS DE JUZGADOS O AUTORIDADES SUPERIORES	NO PAGA	_____
PARTICIPACION MATERIAL O VENTA DE PADRES E HIJOS	NO PAGA	AREA RURAL: DIEZ (10) SALARIOS MINIMOS DIARIOS LEGALES POR LOTE RESULTANTE. AREA URBANA: QUINCE (15) SALARIOS MINIMOS DIARIOS LEGALES POR LOTE RESULTANTE.

**PARÁGRAFO:** En el caso de fallos o sentencias dentro de juicios de sucesión, de liquidación notarial, de herencias y de sociedad conyugal, así como de cualquier otro tipo de sentencias de juzgados o de autoridades superiores competentes, entendiéndose que debe acatarse tal decisión, la Oficina de Planeación Municipal deberá atender los casos así:

- a. Si el área de los lotes resultantes cumple con las áreas mínimas exigidas según la zona, procederá a dar la aprobación requerida.
- b. Si el área de los lotes resultantes es menor a la mínima requerida para la zona de ubicación, la Administración Municipal, a través de la Oficina de Planeación Municipal, prestará asesoría a los interesados; todos estos proyectos serán estudiados por la Junta Municipal de Planeación para su aprobación y normas específicas.

**Artículo 181. DEFINICIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.** Son instrumentos de financiación del Ordenamiento territorial todos los medios que le permitan al municipio obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los Planes Parciales, los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación previstas en el Plan Básico de ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de financiación, entre otros, los recursos propios, la participación en los ICN, el endeudamiento, la participación en la plusvalía, la contribución por valorización, la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*construcción, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.*

**Artículo 182. DEFINICIÓN PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** *De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las*

*plusvalías resultantes de dichas acciones, los ingresos provenientes de esa participación se destinarán a la defensa del interés común a través de acciones u operaciones encaminadas a distribuir y sufragar los costos del desarrollo urbano del municipio, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.*

**Artículo 183. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.** *Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan Básico de ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores de plusvalía:*

- 1. La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.*
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*
- 4. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan Básico de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollan y no se haya utilizado para su financiación contribución por valorización, el alcalde municipal podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras.*

**Artículo 184. NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PLUSVALÍA.** *La aplicación de la plusvalía en el municipio se sujetará a las normas legales que regulan la materia y en especial a las establecidas en los artículos 73 y siguientes del Capítulo IX de la Ley 388 de 1997, a las de sus decretos reglamentarios y al Estatuto General de Participación en la Plusvalía que mediante Acuerdo adoptará el Concejo Municipal por iniciativa del Alcalde Municipal.*

**Artículo 185. ACCIONES URBANÍSTICAS.** *Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía están contemplados dentro de los planos temáticos del P.B.OT.*

*En cada plan de ordenamiento territorial o instrumento que lo desarrolle deberán especificarse la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*aprovechamiento del suelo, previstos durante su vigencia, así como las obras públicas a realizarse. Igualmente, deberá delimitarse las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.*

**Parágrafo:** *Para efectos de este decreto, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.*

**Artículo 186. INCORPORACIÓN DE SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA.** *Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

- *Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.*
- *Una vez se apruebe el Plan Parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.*
- *El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.*
- *Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.*

**Artículo 187. CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE.** *Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable el efecto de plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

- *Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.*

- *Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.*
- *El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, a tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.*

**Parágrafo.** *Para efectos del presente decreto, se cumplirá la condición de uso más rentable del suelo, cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.*

**Artículo 188. MAYOR APROVECHAMIENTO DE SUELO.** *Cuando se autorice un mayor aprovechamiento de suelo, el efecto plusvalía se estimará, de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

- *Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.*
- *El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada precio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.*
- *El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.*

**Artículo 189. EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS.** *El desarrollo del artículo 87 de la Ley 388/97, cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará, conforme a las siguientes reglas:*

- *El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.*
- *El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

- *La Administración mediante acto producido dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en el Ley 388/97 y demás normas que lo reglamenten.*
- *Para efecto de lo anterior se establecerá los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo, luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.*
- *Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.*

**Parágrafo:** *Las áreas metropolitanas también podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas contempladas en los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose en lo pertinente lo señalado en este decreto.*

**Artículo 190. CALCULO DE NUMERO TOTAL DE METROS CUADRADOS.** *El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.*

**Artículo 191. PARTICIPACION Y RECAUDO DE LA PLUSVALÍA.** *La participación y recaudo de plusvalía en el municipio de Anapoima, se regirá según lo estipulado en el decreto No. 1599 del 6 de agosto de 1998, del artículo 9 al artículo 27.*

**Artículo 192. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** *La Administración Municipal podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, previa autorización del Concejo municipal. Estos derechos están permitidos para determinadas ÁREAS o subáreas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las cesiones urbanísticas previstas en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*Las características de los títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y las condiciones de exigibilidad y pago se sujetarán a las disposiciones establecidas en los artículos 89 y 90 del capítulo IX de la Ley 388 de 1997.*

**TITULO VI.  
PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

**Artículo 193. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** *Es el conjunto de planes, programas, proyectos y actuaciones urbanísticas que con carácter obligatorio se compromete la administración municipal de turno a ejecutar hasta la terminación de su período constitucional*

**Artículo 194. ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN** *El programa de ejecución de la vigencia 2001-2004 será adoptado por la próxima Administración Municipal con base a las políticas, Programas y Proyectos que hacen parte del Documento Técnico y Documento Resumen del PBOT*

**TITULO VII.  
DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS**

**Artículo 195. INCENTIVOS PARA LOS INMUEBLES DECLARADOS DE CONSERVACIÓN.** *Por iniciativa del Alcalde Municipal el Concejo municipal aprobará un Acuerdo que determine y reglamente los incentivos que estimulen la conservación del patrimonio ambiental, cultural, histórico y arquitectónico, los incentivos estarán relacionados con.*

- 1. Compensaciones*
- 2. El mantenimiento de fachadas, espacios públicos y de áreas de protección y/o conservación ambiental.*
- 3. Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto de industria y comercio durante unos años, en función del tipo de obra que se realice.*
- 4. Exoneración del pago de un porcentaje del impuesto predial durante un número de años definido en función del tipo de obra que se realice.*
- 5. Exoneración de un porcentaje del pago del impuesto de delineación urbana, construcción y complementarios durante un número de años definidos en función del tipo de obra que se realice.*
- 6. Reclasificación de los predios para el cobro de tarifas de servicios públicos y de valorización.*
- 7. Realización de concursos para premiar anualmente a la edificación, predio, manzanas o vereda mejor conservados*

**Artículo 196. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.** *Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan Básico de ordenamiento, los instrumentos y las normas que lo desarrollan, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según afecte el interés tutelado por dichas normas.*

*Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones sin la respectiva licencia.*

*En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la ley 388 de 1997.*

**Artículo 197. SANCIONES URBANÍSTICAS.** *Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde Municipal. Las sanciones previstas serán las siguientes:*

- 1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994*

*En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectando al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.*

*Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental o localizados en ÁREAS calificadas como de riesgo, tales como humedales. Rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.*

- 2. Multas sucesivas que oscilan entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 142 de 1994.*

*En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*como quienes usen o destinen los inmuebles en contravención de las normas sobre usos del suelo.*

- 3. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo perpetuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.*

*En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.*

- 4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, ÁREAS verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la administración municipal, además la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. De conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y las ÁREAS verdes por*

*razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.*

*En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de la restitución de los elementos que han sido afectados.*

- 5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia*

**Parágrafo 1º:** *Si dentro de los plazos previstos al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las construcciones o adecuando las obras a la licencia, se procederá por la Administración Municipal a la imposición de multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.*

**Parágrafo 2º :** *El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en ÁREAS de alto riesgo.*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

**Parágrafo 3° :** *El infractor al numeral 2 del presente artículo, además de la sanción impuesta tendrá un plazo de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente, Si vencido el plazo no se hubiere tramitado la licencia se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente a lo previsto en el Parágrafo 1° del presenta artículo.*

*El infractor al numeral 3° además de la sanción, tendrá sesenta (60) días hábiles para adecuarse a la licencia o tramitar su renovación, según sea el caso. Vencido el plazo se procederá de igual manera que en el caso anterior.*

**Parágrafo 4°** *Cuando la actividad ejecutada sin licencia consista en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original. En caso de que las obras de reconstrucción no se inicien por parte del infractor en el tiempo previsto, la actividad será adelantada directamente por la Administración Municipal, a costa del interesado.*

*Igual procedimiento se aplicará cuando los propietarios del inmueble de conservación cultural, histórico y arquitectónico no realicen el mantenimiento adecuado al inmueble y este amenace ruina.*

**Parágrafo 5°** *Cuando la actividad afecte elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación el infractor tendrá hasta dos (meses) contados a partir de la providencia que le imponga la sanción para desistir.*

**Artículo 198. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES:** *Para la imposición de las sanciones previstas la alcaldía observará los procedimientos previstos en el Código Contencioso administrativo en concordancia con la Ley 388 de 1997.*

**Artículo 199. SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y EXPEDIENTE URBANO.** *Con el fin de contar con un sistema de información que sustente el análisis territorial y la definición y ajuste de las políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial el municipio adoptará un sistema de información geográfica y tomara las medidas para su complementación y actualización permanente, Igualmente organizará el expediente urbano conformado por los documentos, planos georeferenciados, acerca de la organización urbana del municipio.*

**Artículo 200. EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.** *Con el fin de realizar los ajustes pertinentes para garantizar que el Plan Básico de ordenamiento territorial cumpla con los objetivos e incida efectivamente en la organización del territorio en función de la vocación del municipio y el modelo de ocupación esperado la Administración municipal se elaborará un informe donde se presenten la evolución de los principales*

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN

*indicadores de ejecución del PBOT, los avances logrados y las dificultades encontradas con los correctivos requeridos para que se logren los objetivos, los programas y proyectos del Programa de Ejecución.*

*El informe se presentará para su concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento territorial y al Concejo Municipal.*

*El informe con las conclusiones y recomendaciones finales del Concejo Municipal serán divulgados a la comunidad de manera directa en reuniones adelantadas para tal fin, a través de un medio impreso y por intermedio de un medio de comunicación masivo.*

**Artículo 201. DEROGACIONES DE LEY:** *El presente Acuerdo deroga las disposiciones que le sean contrarias y rige a partir de la fecha de sanción y publicación.*

*Este Acuerdo surtió sus dos (2) debates reglamentarios en las siguientes fechas: veinte (20 y veintiséis (26) de diciembre de Dos Mil (2000), en sesiones extraordinarias convocadas mediante Decreto 086 de diciembre 09 de 200, por el señor Alcalde.*

*Dado en el Concejo Municipal de Anapoima, Cundinamarca, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de dos mil (2000).*

**GUILLERMO SOTO AVILA**  
**G.**  
**Presidente Concejo Municipal**

**MARTHA PATRICIA HERNÁNDEZ**  
**Secretaria**

MUNICIPIO DE ANAPOIMA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN