

Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Madrid Cundinamarca

**ALCALDIA POPULAR DE MADRID
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROYECTO DE ACUERDO**

MADRID, AÑO 2000

PROYECTO DE ESTATUTO ORGANICO PARA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MADRID - CUNDINAMARCA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- La ley de desarrollo territorial 388 de 1997, ordena a los Municipios y Distritos a formular y adoptar los Planes de Ordenamiento del Territorio contemplados en la Ley Orgánica de Planes de Desarrollo y en la ley en mención, a reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos. Según la clasificación de Municipios indicada por la Ley a Madrid – Cundinamarca le corresponde la elaboración de un Plan básico de Ordenamiento Territorial, PBOT.
- Madrid es un municipio privilegiado que tiene un sistema ambiental que le puede proveer la oferta hídrica, orográfica recreativa y paisajística que la valoricen extraordinariamente en el corto, mediano y largo plazo.

Sin embargo, esta dotación ambiental que ha sido uno de los atributos más importantes para la construcción de los espacios comunes está hoy amenazado por formas de desarrollo que utilizan y se apropian del paisaje y los recursos naturales de formas que son incompatibles con el aprovechamiento colectivo que se habían logrado en el pasado.

Defender preservar y proteger la estructura ambiental de soporte físico dotación ambiental de los espacios en los que se ha venido desarrollando el municipio es imprescindible porque de lo contrario, los valiosos lugares comunes que se han construido con la arquitectura y el urbanismo, perderían las posibilidades de desarrollo que tiene hoy por que el municipio sería ambientalmente invivible situación de desequilibrio y degradación ambiental y Madrid perdería uno de sus más valiosas ventajas comparativas en la red del sistema de ciudades del departamento.

- La baja densidad que presentan hoy las zonas urbanas que rodean el centro histórico del casco urbano y considerando que la mayor parte de los servicios públicos y sociales que se brindan en el municipio podrían ofrecerse a un menor costo unitario si se lograran mayores escalas de producción, es necesario repensar el desarrollo intra urbano del casco urbano en función de lo que esta sucediendo en el área jurisdiccional.

Si bien la zona centro de la ciudad tiene una densidad intra urbana acorde con las características de su estructura urbana, que permite dentro de cierto rango optimizar los flujos de la red de servicios en particular la de agua, luz, alcantarillado, energía y teléfono.

El desarrollo en los últimos veinte años en la periferia del núcleo histórico del municipio, es tan poco denso, que induce a la sistemática desarticulación de los nuevos barrios con la estructura intra-urbana y al innecesario encarecimiento y/o ausencia de los servicios como consecuencia de una baja relación entre la extensión de las redes y el número de usuarios atendidos.

- Por ende es necesario realizar los esfuerzos pertinentes, en procura de lograr que en el área urbana de la cabecera municipal obtenga la recuperación de su estructura y adecuado grado de habitabilidad.
- Nuestro municipio tiene un gran reto como propósito fundamental, recomponer su organización espacial y para lograrlo es necesario prever que las disposiciones que se adopten den respuesta requerida bajo los principios de una propiedad privada con función social y ecológica, prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.
- La articulación regional es también una responsabilidad para con la región en la que está ubicado. Se ha previsto la necesidad de realizar alianzas estratégicas con las jurisdicciones vecinas, en procura de realizar la gestión conjunta que permite dar solución a los asuntos de beneficio común como el Río Subachoque, la interconexión vial, la disposición final de residuos sólidos, entre otros; para tal propósito se han establecido objetivos, políticas y estructura prioritaria regional.
- Se ha determinado un modelo de ordenamiento para el Municipio que le permita en lo regional, rural y urbano la articulación, potenciando los valores y soporte natural a fin de permitir a Madrid la integración real con su entorno en la Sabana de Bogotá.
- De acuerdo con lo señalado en la Ley 388 de 1997, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberá desarrollar el componente general, urbano y rural, indicando sus objetivos, políticas, estrategias y sistemas estructurantes en el mediano y largo plazo.
- La determinación de los usos del suelo es un aspecto esencial tanto a nivel urbano como rural, en tal sentido la formulación ha estado orientada a la determinación de la capacidad de soporte del territorio garantizando la sostenibilidad económica, ambiental y social del mismo en concordancia con las determinaciones del Acuerdo 16 de 1999 de la Corporación Autónoma Regional, CAR.
- Para el suelo urbano se han delimitado los perímetros urbanos de la cabecera municipal y del centro poblado de Puente de Piedra, con el fin de garantizar en el largo plazo la reducción de las inequidades en el costo del suelo urbano, previendo la necesidad presente de suelo aptos para el desarrollo del uso residencial, no solo para estratos bajos sino para estratos medios y altos con el fin de fortalecer a Madrid en el mercado de Tierras urbanizables con condiciones de servicios y de espacio público competitivas en la oferta regional de la Sabana de Bogotá.
- Dado que en el suelo urbano solo existe un 13% de disponibilidad de suelo con uso residencial se prevé suelo de expansión a ser incorporado, en el suelo urbano, con uso residencial; que garantice un aumento en el porcentaje del suelo con uso residencial.
- El programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, establece las inversiones necesarias en el corto, mediano y largo plazo, con una marcada diferencia con las proyecciones de inversión previstas en el Plan de Desarrollo, motivo por el cual es necesario que las administraciones venideras realicen una labor fundamental en el recaudo de impuestos y en ajusten administrativos que le permitan concertaciones y futuras financiaciones de carácter departamental y nacional.

INDICE

Artículo 1.	Adopción del PBOT	9
Artículo 2.	Definición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial	9
Artículo 3.	Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial	9
Artículo 4.	Normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial	9
Artículo 5.	Normas que sustentan contenidos, criterios y métodos específicos del plan de ordenamiento territorial	10
Artículo 6.	Principios que orientan el PBOT	10
Artículo 7.	Determinación del Modelo de Ordenamiento para el Municipio de Madrid	10
TITULO I. ARTICULACION REGIONAL		11
Artículo 8.	Relaciones Intermunicipales	11
Artículo 9.	Objetivos Generales	11
Artículo 10.	Políticas Generales	11
Artículo 11.	Estructura prioritaria regional	11
Artículo 12.	De la Potestad del Alcalde	13
TITULO II. COMPONENTE GENERAL		14
CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES		14
Artículo 13.	Definición	14
Artículo 14.	Objetivos Generales	14
Artículo 15.	Objetivos Específicos	14
Artículo 16.	Estrategias	15
Artículo 17.	Directrices Generales	15
Artículo 18.	Políticas Generales	16
CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES		16
Artículo 19.	Definición	16
Artículo 20.	Acciones sobre el Territorio	16
Artículo 21.	Clasificación de Los Sistemas Estructurantes	17
Artículo 22.	Delimitación Perímetro Municipal	18
TITULO III. COMPONENTE URBANO		
CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES		18
Artículo 23.	Definición	18
Artículo 24.	Vigencia	18
Artículo 25.	Objetivos, Políticas y Estrategias	19
Artículo 26.	Delimitación y Características del Suelo Urbano	19
Artículo 27.	Suelo de expansión urbana	20
CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES		21
Artículo 28.	Requisitos de los Sistemas estructurantes	21
Artículo 29.	Clasificación de Sistemas Estructurantes	21
Artículo 30.	Sistema de Areas de Conservación y protección de los Recursos Naturales y Artificiales	21
Artículo 31.	Áreas para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico	22
Artículo 32.	Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos	22
Artículo 33.	Sistema de Vías y de Transporte	23
Artículo 34.	Componentes del sistema vial	23

Artículo 35. Apropiación de terrenos para el sistema vial	23
Artículo 36. Sistema Vial Primario	23
Artículo 37. Dimensiones mínimas del sistema vial primario en los nuevos desarrollos	24
Artículo 38. Sistema Vial Secundario	24
Artículo 39. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos	25
Artículo 40. Sistema Vial Terciario	25
Artículo 41. Dimensiones mínimas del sistema vial terciario en los nuevos desarrollos	26
Artículo 42. Sistema de Tránsito y Transporte	27
Artículo 43. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios	27
Artículo 44. Servicio de Acueducto	27
Artículo 45. Servicio de alcantarillado	28
Artículo 46. Servicio de Aseo y Saneamiento Ambiental	28
Artículo 47. Residuos Sólidos Hospitalarios o patógenos	29
Artículo 48. Servicio de Energía Eléctrica, Telefonía y Gas Natural	29
Artículo 49. Sistema de Equipamientos	29
Artículo 50. Sistema de Espacio Público	29
Artículo 51. El destino del espacio público	30
Artículo 52. Publicidad Exterior Visual	30
Artículo 53. Acciones para la defensa del Espacio Público	31
Artículo 54. Primer Nivel de Espacio Público	31
Artículo 55. Segundo Nivel de Espacio Público	32
TITULO IV. TRATAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS Y USOS DEL SUELO	32
CAPITULO 1 TRATAMIENTOS	32
Artículo 56. Definición	32
Artículo 57. Tratamiento de Conservación	33
Artículo 58. Tratamiento de Consolidación	33
Artículo 59. Tratamiento de Desarrollo	33
Artículo 60. Tratamiento de Renovación Urbana	33
Artículo 61. Tratamiento de Mejoramiento Integral	34
CAPITULO 2 ZONAS HOMOGÉNEAS	34
Artículo 62. Definición	34
Artículo 63. Zonas homogéneas	34
Artículo 64. Características de las zonas homogéneas	34
CAPITULO 3 USOS DEL SUELO	35
Artículo 65. Definición	35
Artículo 66. Tipos de usos	35
Artículo 67. Determinación de usos	41
Artículo 68. Usos del suelo por zonas homogéneas	41
CAPITULO 4 REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS POR ZONA HOMOGÉNEA	42
Artículo 69. Delimitación de la Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	42
Artículo 70. Usos del suelo en Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	42
Artículo 71. Normas complementarias para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	42
Artículo 72. Alturas para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)	43
Artículo 73. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	43
Artículo 74. Usos de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	43
Artículo 75. Normas complementarias de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	44
Artículo 76. Alturas de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC)	46

Artículo 77. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)	47
Artículo 78. Usos para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)	49
Artículo 79. Normas complementarias para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)	49
Artículo 80. Alturas para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)	51
Artículo 81. Delimitación de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC)	51
Artículo 82. Usos de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC)	51
Artículo 83. Normas Complementarias de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC)	52
Artículo 84. Alturas de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUIInC)	52
Artículo 85. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	52
Artículo 86. Usos Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	52
Artículo 87. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	53
Artículo 88. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)	53
Artículo 89. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	54
Artículo 90. Usos de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	54
Artículo 91. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	54
Artículo 92. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)	55
Artículo 93. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	55
Artículo 94. Usos de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	55
Artículo 95. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	55
Artículo 96. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)	56
Artículo 97. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	56
Artículo 98. Usos de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	57
Artículo 99. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	57
Artículo 100. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)	57
Artículo 101. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	58
Artículo 102. Usos de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	58
Artículo 103. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	58
Artículo 104. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCRn)	58
Artículo 105. Delimitación de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	58
Artículo 106. Usos de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	59
Artículo 107. Normas complementarias de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	59
Artículo 108. Alturas de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)	59
Artículo 109. Delimitación de la Zona Urbana De Expansión Residencial (ZuExR)	59
Artículo 110. Usos de la Zona De Expansión Residencial (ZuExR)	59
Artículo 111. Normas complementarias de la Zona De Expansión Residencial (ZuExR)	60
Artículo 112. Alturas de la Zona De Expansión Residencial (ZuExR)	61
Artículo 113. Delimitación de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)	61
Artículo 114. Usos de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)	62
Artículo 115. Normas complementarias de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)	62
Artículo 116. Alturas de la Zona De Expansión Institucional (ZuExIn)	62
Artículo 117. Delimitación Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 118. Usos de la Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 119. Normas complementarias Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
Artículo 120. Alturas Zona Urbana de Recreación De Consolidación (ZuRcC)	62
CAPITULO 5 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	63
Artículo 121. Objetivo	62
Artículo 122. Déficit	62
Artículo 123. Estrategias	62
Artículo 124. Instrumentos para la ejecución de progrmas	62
Artículo 125. Localización de Vivienda de Interés Social	63
Artículo 126. Definición de Vivienda de Interés Social	63
Artículo 127. Destinación de suelos	63
Artículo 128. Legalización de Asentamientos	64

Artículo 129. Criterios para la legalización de Asentamientos	64
Artículo 130. Procedimientos para la legalización de Asentamientos	64
Artículo 131. Reasentamientos	64
Artículo 132. Definición del programa de Reasentamientos	65
Artículo 133. Mecanismos para Reubicación	65
Artículo 134. Principios para Reubicación	65
Artículo 135. Banco Inmobiliario	65
Artículo 136. Organizaciones de Vivienda	67
CAPITULO 6 CESIONES URBANISTICAS	67
Artículo 137. Tipos de cesiones obligatorias	67
Artículo 138. Cesiones TIPO A	67
Artículo 139. Determinación de las áreas de Cesión TIPO A	68
Artículo 140. Sistema de bonificación de derechos de edificabilidad	68
Artículo 141. Cesiones TIPO B	68
Artículo 142. Proporción de las cesiones TIPO B	68
CAPITULO 7 NORMAS GENERALES	69
Artículo 143. Urbanización en áreas con Tratamiento de Desarrollo	69
Artículo 144. Políticas Generales	69
Artículo 145. Modalidades del Desarrollo Por Urbanización	71
Artículo 146. Sistema vial primario en áreas de desarrollo	72
Artículo 147. Sistema Vial Local en áreas de desarrollo	72
Artículo 148. Zonas verdes y comunales en áreas de desarrollo	73
Artículo 149. Compensaciones de Areas de Cesión	73
Artículo 150. Condiciones para aceptación de predios para banco de cesiones tipo A	74
Artículo 151. Parcelación o división de predios	74
Artículo 152. Condiciones a las que se deben sujetar los inmuebles	74
Artículo 153. Propiedad horizontal	75
Artículo 154. Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia	75
Artículo 155. Sistemas de subdivisión en el desarrollo por urbanización	75
CAPITULO 8 LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS	76
Artículo 156. Licencias	76
Artículo 157. Licencias de Urbanismo	76
Artículo 158. Licencias de Construcción	76
Artículo 159. Solicitud de Licencias	76
Artículo 160. Vigencia y Prórroga	76
Artículo 161. Comunicación de la solicitud de la Licencia	77
Artículo 162. Contenido de la Licencia	77
Artículo 163. Identificación de las obras	77
Artículo 164. Información de Licencias	78
Artículo 165. Reconocimiento de construcciones	78
Artículo 166. Trámite para el reconocimiento	78
Artículo 167. Solicitud del reconocimiento de construcciones	78
Artículo 168. Resolución del reconocimiento de construcción	79
Artículo 169. Reconocimiento de construcciones de vivienda subsidiable	79
Artículo 170. De las sanciones urbanísticas	79
CAPITULO 9 PLANES PARCIALES	79
Artículo 171. Definición	79
Artículo 172. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.	79
Artículo 173. Plan Parcial Paseo de las Flores y Parque Alfonso López	80

Artículo 174. Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana	80
Artículo 175. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales	81
Artículo 176. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra	81
TITULO V. COMPONENTE RURAL	82
CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES	82
Artículo 177. Definición	82
Artículo 178. Vigencia	82
Artículo 179. Políticas	82
CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES	82
Artículo 180. Definición	82
Artículo 181. Clasificación de Sistemas Estructurantes	82
Artículo 182. Sistemas de comunicación vial	83
Artículo 183. Sistema de Aprovevisionamiento de Agua Potable y Saneamiento Básico	83
Artículo 184. Sistema de Equipamiento en Salud y Educación	84
Artículo 185. Areas de Conservación, Protección y Mejoramiento	84
Artículo 186. Areas Expuestas a Amenazas y Riesgos	84
Artículo 187. Areas de Protección de Infraestructura de Servicios	84
Artículo 188. Areas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico	85
CAPITULO 3 USOS DEL SUELO	85
Artículo 189. Zonificación	85
Artículo 190. Categoría de Usos	86
Artículo 191. Zonas de Protección	86
Artículo 192. Subzona de Reserva Forestal	86
Artículo 193. Subzona Rondas de Cuerpos de Agua y Nacimientos	87
Artículo 194. Subzona de Amortiguación	87
Artículo 195. Subzona Distrito de Manejo Integrado	88
Artículo 196. Zona de Recreación Eco turística	88
Artículo 197. Sub zona Infraestructura de Servicios Públicos	89
Artículo 198. Zonas Agropecuarias	89
Artículo 199. Zona de Corredor Vial	95
Artículo 200. Zona de Reestauración Morfológica y Rehabilitación	95
Artículo 201. Zona Suburbana	95
Artículo 202. Zona Institucional	94
Artículo 203. Centros Poblados	95
Artículo 204. Subdivisión de Predios	95
Artículo 205. Normas Generales para Construcciones Individuales	95
Artículo 206. Normas Generales para Parcelaciones	95
TITULO VI. PROGRAMA DE EJECUCION Y OTRAS DISPOSICIONES	96
Artículo 207. Definición	96
Artículo 208. Plusvalía	96
Artículo 209. Aplicación de la Plusvalía	96
Artículo 210. Glosario	97
Artículo 211. Derogatoria	97

ACUERDO No 024 DEL 2000
“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO
DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MADRID - CUNDINAMARCA.
EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MADRID - CUNDINAMARCA EN USO DE SUS
ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY
388 DE 1997 Y

Considerando:

1. Que los Municipios deben formular y adoptar el Plan de Ordenamiento del Territorio de acuerdo con la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y La Ley 388 de 1997.
2. Que se deben establecer los mecanismos que permitan al Municipio promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y protección de los recursos naturales, patrimonio cultural, velar por la creación y defensa del espacio público, la protección del medio ambiente, la prevención de desastres, hacer efectivo el derecho a la vivienda y los servicios públicos domiciliarios, promover y controlar la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Que se debe propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.
4. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid ha surtido los procesos de concertación y concepto de las instancias señaladas por la Ley, en especial lo determinado en la Ley 507 de 1999.
5. Que es función del Honorable Concejo Municipal dar trámite al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, según lo establecido por la Ley.

Acuerda:

Artículo 1. Adopción del PBOT.

Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid, Cundinamarca, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

Artículo 2. Definición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT de Madrid. Es el instrumento básico establecido por la Ley 388 de 1997, para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo en el mediano y largo plazo.

Artículo 3. Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid Cundinamarca, tendrá una vigencia de tres (3) periodos constitucionales de Administraciones Municipales y se podrán hacer ajustes de acuerdo exclusivamente a las determinaciones de la Ley 388/97 o las disposiciones vigentes.

Artículo 4. Normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial.

Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial son:

1. Constitución Política de Colombia de 1991.
2. Ley 9 de 1989 Reforma Urbana

3. Ley 99 de 1993 Medio Ambiente
4. Ley 152 de 1994. Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
5. Ley 134 de 1994. Mecanismos de Participación Ciudadana
6. Ley 142 de 1994. Ley de Servicios Públicos y demás normas vigentes

Artículo 5. Normas que sustentan contenidos, criterios, y métodos específicos del plan de ordenamiento territorial.

1. Ley 136 de 1994. Modernización de los municipios
2. Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios:
3. Decreto 1052 de 1998. Referente a licencias de construcción y urbanismo, ejercicio de la curaduría urbana y sanciones urbanísticas.
4. Decreto Reglamentario 150 de 1998. Referente a reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico y del Consejo Superior de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable
5. Decreto Reglamentario 151 de 1998. Referente a compensación en tratamiento de conservación.
6. Decreto Reglamentario 540 de 1998. Referente a transferencia gratuita de bienes fiscales.
7. Decreto Reglamentario 879 de 1998. Referente al Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial
8. Decreto Reglamentario 1052 de 1998 de licencias, construcción y urbanismo.
9. Decreto Reglamentario 1420 De 1998. Referente de avalúos
10. Decreto Reglamentario 1504 de 1998. Reglamentario del Espacio Público en los Planes de Ordenamiento Territorial.
11. Decreto Reglamentario 1507 de 1998. Reglamentario de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística
12. Decreto Reglamentario 1599 de 1998. Reglamentario de la participación en Plusvalía.
13. Ley 507 de 1999 modificatoria de la Ley 388 de 1997.
14. Ordenanza 065 de 1999, lineamientos para ordenamiento territorial en Cundinamarca.
15. Y demás normas vigentes

Artículo 6. Principios que orientan el PBOT.

Los principios que orientan el PBOT basados en la Constitución política y la ley de desarrollo territorial 388 de 1997 son los siguientes:

1. La propiedad privada debe tener una función social y ecológica, artículo 13 de la constitución política, lo cual implica que los derechos que tienen los particulares sobre los predios no puedan sobreponerse sobre el bienestar colectivo.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular. En las normas que regulan el uso del suelo y la ocupación del territorio el interés general debe prevalecer sobre el interés particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina. Las normas que regulan el ordenamiento territorial de Madrid no pueden generar cargas o beneficios inequitativos. Bajo estos principios el PBOT desarrolla la función pública del urbanismo fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos.

Artículo 7. Determinación del Modelo de Ordenamiento para el Municipio de Madrid

El modelo de ordenamiento del municipio prevé de acuerdo con la Ley, las acciones necesarias para configurar el ordenamiento en el mediano y largo plazo, así:

1. Un espacio municipal articulado, con lo regional, estructurado sobre un soporte natural geográficamente delimitado, que gesta un sistema de áreas protegidas fundamentando en los sistemas orográficos e hidrográfico, una ciudad central que se orienta hacia un patrón de ocupación compacto, e integrado por la red vial y de equipamientos, al área rural que se concibe

- acorde con los requerimientos económicos de la sabana de Bogotá en función de facilitar la solución a las iniquidades sociales del municipio.
2. Un espacio rural protegido donde se conservan y potencian sus valores, integrándolos a la dinámica de la calidad, y definiendo sus bordes con precisión para garantizar un equilibrio territorial.
 3. Un espacio urbano construido sobre un soporte natural altamente valorado, donde se concentran las actividades urbanas y se realizan las acciones necesarias para la articulación interna del casco urbano.

TITULO I. ARTICULACION REGIONAL

Artículo 8. Relaciones Intermunicipales

El Municipio de Madrid deberá fortalecer las relaciones Intermunicipales y regionales atendiendo la diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia, incorporando instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

Artículo 9. Objetivos Generales

Se establecen como objetivos para la Articulación del Municipio con el entorno regional los siguientes:

1. Fortalecer el planeamiento regional concertado para hacer del municipio de Madrid y sus municipios cercanos, un territorio fuertemente atractivo para la inversión privada y estatal de carácter departamental, nacional e internacional.
2. Fundamentar el desarrollo de la región en la valorización del medio ambiente como elementos estructuradores de la región.
3. Promover la localización estratégica de manera concertada de las actividades de la región de la Sabana de Occidente para fomentar un desarrollo integral y completo, creando una red solidaria de asentamientos en la región.
4. Promover una infraestructura vial y de transporte, a partir de la consolidación de las vías municipales que integre el territorio y complementar con criterios de equilibrio los equipamientos regionales y los servicios públicos.

Artículo 10. Políticas Generales

Se determinan como políticas generales para la integración a la región las siguientes:

1. Fijar concertadamente en el corto plazo, con los municipios pertenecientes a la Asociación de Municipios de Sabana de Occidente unos requerimientos de ordenamiento mínimos que permitan la consolidación de un territorio altamente atractivo para la inversión.
2. Se deberá garantizar conjuntamente la protección de los elementos naturales como estructuradores de la región.
3. Se deberán localizar las actividades de servicio regional sobre las redes viales que garanticen una accesibilidad al conjunto de los municipios de la Sabana de Occidente
4. Se garantizará en el área municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional en el largo plazo.

Artículo 11. Estructura prioritaria regional.

Para la integración del municipio al entorno de la región, se establece que:

El modelo regional a desarrollar se estructura prioritariamente en el tratamiento específico de las siguientes dimensiones:

1. Infraestructura vial y de transporte.
2. Manejo de recursos hídricos.
3. Vivienda de interés social.

4. Servicios públicos.
5. Equipamientos.

1. Objetivo Regional de la Infraestructura Vial.

Promover la conexión Intermunicipal para fomentar su desarrollo potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar la accesibilidad de sus ámbitos funcionales, para lo cuál se han establecido los siguientes corredores viales:

- a) **Corredores Viales Nacionales y sus Franjas de Aislamiento y Protección Ambiental.** Está conformado por la Autopista Medellín y la Troncal de Occidente. Tendrá un ancho total de 22 metros, una franja de aislamiento ambiental de 15 metros y una franja de 200 metros a lado y lado desde el borde de la vía. Madrid deberá adelantar acciones conjuntas con los Municipios vecinos para la determinación de los usos que los beneficien cualitativamente en el corto plazo. Se regirán por las determinaciones de los entes competentes.
- b) **Corredores Interregionales de Segundo Nivel.** Corresponde a los ejes viales de integración con los municipios vecinos en su tramo perteneciente al área rural. Esta conformado por el Anillo Noroccidental de segundo nivel. Tendrá un ancho total de 18 metros; 9 metros de calzada, 2 metros de berma, 1 metro de zona verde y 1.50 de andén, una franja de aislamiento ambiental de 15 metros. El Municipio deberá adelantar Acuerdos Intermunicipales y las acciones pertinentes para viabilizar el corredor con cada Municipio colindante en el corto plazo.
- c) **Corredor Ecológico Turístico.** Es un elemento de integración regional paralelo a la Toma de San Patricio, cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de ordenamiento rural. Tendrá un ancho total de 15 metros.
- d) **Corredor Férreo, Tren de la Sabana de Occidente.** Es una red de comunicación con los municipios vecinos de orden regional, basado en la reactivación del transporte ferroviario. Tendrá un aislamiento fijado por la Empresa propietaria del corredor en concordancia con las características municipales. El Municipio deberá adelantar acciones conjuntas con sus vecinos colindantes para la negociación con Ferrovías y en el corto plazo deberán incorporarse dentro de los proyectos municipales los requerimientos para el funcionamiento del mismo.

2. Objetivo Regional del Manejo de Recursos Hídricos.

Constituye un objetivo regional, garantizar el suministro de agua, la protección de las aguas subterráneas y superficiales, la regulación de los caudales y protección contra inundaciones, la eliminación y/o tratamiento de aguas residuales teniendo en cuenta los siguientes componentes:

- a) **Componente Hídrico:** Las aguas superficiales están conformadas por los Ríos Subachoque, Bojacá y Madrid, Laguna de la Herrera, Toma de San Patricio, Humedales de la Vereda de Potrero Grande- La Estancia y Vereda el Corzo, Distritos de Riego de la Ramada y de Bojacá, canales Troncal de Occidente, la delimitación de la ronda técnica, la determinación de una zona de manejo y preservación ambiental regional, que cumpla con funciones para el recreo, la ecología, el bioclima, clima y la estructuración del paisaje. Estas zonas están constituidas tanto por bosques como por paisajes abiertos y no serán objeto de cualquier actividad constructora. Las decisiones sobre el recurso hídrico deberán estar en concordancia con las determinaciones de la autoridad ambiental competente.
- b) **Componente Aguas Subterráneas.** Para el control de la explotación de aguas subterráneas, el Municipio deberá solicitar a la autoridad ambiental competente, se establezca la condición actual de las aguas subterráneas, en su potencial y condiciones de explotación.

De igual forma se deberán adelantar las acciones necesarias para la conservación del área de recarga correspondiente a los Cordones Montañosos del Abra.

3. Objetivo Regional de la Vivienda de Interés Social.

El Municipio deberá solucionar el déficit de vivienda con prioridad sobre su población interna en procura de lo cual se crearán estrategias e instrumentos para la ejecución de programas, en las

cuales participarán la empresa privada, la entidad pública y otras que realicen programas para implementar la vivienda. Este plan se manejará a mediano plazo.

4. Objetivo Regional de los Servicios Públicos.

Satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes en el corto y mediano plazo, el Municipio de Madrid coadyuvara para que los municipios integrados a la Asociación de Sabana de Occidente gestionen los recursos tendientes a lograr soluciones a las necesidades de servicios básicos insatisfechos, para cuyo efecto se deberá contar con el apoyo del Departamento, la entidad regional competente y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de mayor jerarquía.

- a) **Residuos Sólidos.** El Municipio deberá generar como objetivos para el manejo de los residuos sólidos campañas para su reducción, reciclaje y eliminación por métodos poco contaminantes. En el nivel regional se deberá hacer parte de un programa único integrado para la localización y revegetación de vertederos. La localización de plantas para la eliminación de residuos sólidos se realizará en un término de mediano plazo.

5. Objetivo Regional del Equipamiento.

Generar un sistema de equipamientos regionales con una jerarquía que responda a la evaluación del número de habitantes por municipio, número de habitantes del ámbito funcional, evaluación de las actividades económicas, movimientos pendulares poblacionales y dotación con servicios básicos sociales.

Hacen parte como componentes del equipamiento regional los siguientes:

- a) **Equipamientos para el Transporte.** Es el conjunto de instalaciones de apoyo que permiten la adecuada movilidad origen - destino de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura, garantizando una eficiente dinámica en las actividades municipales y estableciendo una comunicación fluida regional, nacional e internacional.
- b) **Abastos y Comercio.** Comprende las instalaciones destinadas al proceso de recepción, embalaje, almacenaje de productos no procesados y a su distribución en el municipio, tales como plazas de mercado, mataderos, frigoríficos y centrales de abastos entre otros.
- c) **Servicios Sociales.** Esta compuesto por las instalaciones cuya capacidad es de cubrimiento regional, en servicios de salud, educación, cultura, deporte y recreación.

Parágrafo 1.

El Municipio de Madrid deberá participar activamente como integrante de la cuenca del Río Subachoque, en apoyo a las gestiones que coadyuven a la preservación y conservación del recurso hídrico de esta y se tendrán en cuenta las determinaciones del estudio regional que Sabana de Occidente lidera la Gobernación de Cundinamarca siempre que no interfiera con los propósitos municipales.

Parágrafo 2.

El Municipio de Madrid deberá en el corto plazo de la vigencia del presente acuerdo incorporar las medidas y determinaciones resultantes del estudio de la cuenca alta del río Bogotá promovido por la Gobernación de Cundinamarca en la medida en que lo presupuestado signifique el mejoramiento de las condiciones del territorio.

Artículo 12. De la Potestad del Alcalde.

El Alcalde Municipal podrá celebrar acuerdos, convenios, contratos con los municipios y entidades del orden público y privado que estén interesados en la solución de las necesidades de la comunidad en el marco de lo establecido por el presente Acuerdo, previas facultades conferidas por el Concejo Municipal.

TITULO II COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES

Artículo 13. Definición.

El componente general del Plan Básico de Ordenamiento señalará los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que conllevarán desde el punto de vista del manejo territorial, hasta el manejo municipal, y contemplará la identificación y localización de acciones sobre el territorio que posibilite organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad, los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales, el establecimiento del área de reserva y las regulaciones de protección del medio ambiente, la localización de actividades de infraestructura y equipamientos básicos, la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y expansión urbana y el inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos.

Artículo 14. Objetivos Generales.

Son objetivos generales del componente general los siguientes:

1. Gestar a partir de la constitución de un nuevo centro urbano, un amplio y duradero proceso de reconciliación de la colectividad local con los valores estéticos y funcionales que adquirirá la nueva ciudad, de modo que los habitantes de Madrid y los que la visitan, puedan reconocer la importancia estratégica del nuevo Parque Alfonso López como espacio de encuentro, como lugar común y como referencia cultural del nuevo orden socio cultural.
2. Racionalizar, desde el punto de vista de los intereses estratégicos de toda la colectividad local vista a largo plazo, los procesos de ocupación y valorización de las áreas rurales, para preservar los valores ecológicos, paisajísticos de su propia jurisdicción y para garantizar el aprovechamiento sostenible del agua, del suelo y del aire.

Artículo 15. Objetivos Específicos.

Son objetivos específicos del componente general los siguientes:

1. Optimizar la prestación de servicios públicos garantizando el adecuado cubrimiento dentro del perímetro urbano.
2. Recomponer la centralidad del casco urbano a partir de un proyecto de renovación urbana, para generar un nuevo referente estético y funcional que permitirá ordenar la relación de este nuevo centro con el resto del casco urbano.
3. Redefinir el perímetro urbano y las áreas de expansión de la Cabecera Municipal, en función de criterios técnicamente definidos que garanticen una adecuada articulación de todos los barrios de Madrid, con su nuevo centro urbano.
4. Preservar el valor paisajístico y los valores ecológicos de algunas áreas, definidas como Zonas Rurales de Preservación.
5. Reglamentar y ordenar la ocupación de las zonas rurales, de modo que los usos permitidos garanticen la sostenibilidad del territorio
6. Preservar de ocupación las rondas del sistema hídrico y controlar el uso de las aguas subterráneas con el fin de obtener a mediano plazo un equilibrio en el manejo del recurso hídrico.
7. Preservar el valor paisajístico del Valle del Abra y del Cerro Casablanca y conformar un corredor ecológico que permita la creación de un enlace efectivo entre estos dos elementos, que potencie a largo plazo los valores ambientales y recreativos de las zonas rurales del municipio.
8. Redefinir el esquema general de ocupación urbana para optimizar los desarrollos que puedan integrarse en un esquema de ordenamiento racionalizado.
9. Racionalizar y direccionar el desarrollo del sector de Puente de Piedra, dotando de servicios públicos, ordenando su asentamiento urbano y el sector Pablo VI en su contexto rural inmediato,

con el fin de consolidar en un mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aproveche todos las potencialidades que su ubicación y recursos ofrecen para el beneficio de todo el municipio.

Artículo 16. Estrategias.

Son estrategias para el desarrollo del Componente General las siguientes:

1. Redefinir la estructura del casco urbano de Madrid, reconociendo el potencial ordenador de la actual vía Troncal de Occidente, convirtiéndola en el entorno de la estación del ferrocarril en un parque que integre las dos partes en las que está hoy segregada la cabecera municipal, para construir una nueva centralidad.
2. Declarar de utilidad pública previa disponibilidad presupuestal de los predios que se considere necesarios, para poder estructurar la zona central del municipio.
3. Crear una estructura vial jerarquizada a partir de un primer nivel conformado por circuitos viales arteriales permitiendo la articulación con el sistema secundario.
4. Racionalizar el acceso a los principales barrios con pares viales y/o con vías intensivamente arborizadas, que permitan recuperar el valor paisajístico del área urbana.
5. Permitir la implantación de industria liviana no contaminante en el área industrial urbana generando los estímulos impositivos necesarios para su efectivo desarrollo.
6. Concertar con los propietarios de la Vereda del Valle del Abra y el Cerro de Casablanca, un Acuerdo Especial de Regulaciones, que garanticen la preservación ambiental de acuerdo a lo estipulado en la Ley 99 de 1993.
7. Crear un corredor ecológico que permita el fortalecimiento de un enlace efectivo entre dos formaciones montañosas que potencie a largo plazo los valores ambientales y recreativos de las zonas rurales del municipio.
8. Definir en el corto plazo las áreas de ronda hidráulica de los cuerpos de agua existentes dentro del perímetro urbano y las acciones necesarias para su recuperación, por parte de las entidades competentes.
9. Generar en los predios de propiedad de la Fuerza Área Colombiana un plan parcial en el corto plazo que incluya los estudios de impacto ambiental, evaluación de operación actual y proyectada de la pista y las instalaciones subsidiarias.
10. Concertar con los propietarios de predios declarados como suelo de expansión urbana y suburbana, su desarrollo con planes parciales teniendo en cuenta los lineamientos de Servicios Públicos domiciliarios.
11. Definir un programa de racionalización y mejora de servicios de infraestructura, acueducto, y alcantarillado, sistema vial en lo urbano y rural, para que unido al mejoramiento y preservación de las condiciones ambientales existentes, permitan que en el mediano plazo el municipio se posicione como un territorio que optimice las condiciones de su desarrollo.
12. Proveer de servicios públicos y de equipamientos al desarrollo del sector de La Vereda de Puente de Piedra, por medio de un Plan Parcial que permita ordenar los asentamientos semiurbanos existentes y su contexto rural inmediato, con el fin de consolidar en un mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aprovechen todos los potenciales que su ubicación y recursos ofrecen para el beneficio de todo el municipio.

Artículo 17. Directrices Generales

Se definen como directrices generales del PBOT, las siguientes:

1. Orientar las acciones sobre las ventajas comparativas que posee el territorio del municipio cualificando todos aquellos elementos que tienen un potencial ordenador.
2. Buscar el desarrollo de un ambiente físico – espacial y social que propenda por una alta calidad de vida.
3. Reconfigurar a mediano plazo la estructura espacial rural y urbana.

Artículo 18. Políticas Generales

1. Priorizar las inversiones del municipio que permitan garantizar la adecuada prestación de servicios públicos dentro del perímetro urbano definido por el presente acuerdo.
2. Crear una centralidad urbana que le dé a los habitantes del municipio de Madrid identidad y referenciación física espacial.
3. Legalizar la ocupación del territorio devolviéndole a la ronda de los ríos su carácter público.
4. Determinar la estructura del territorio por los valores ecológicos de la jurisdicción así: río Subachoque, río Madrid, río Bojacá, laguna de la Herrera, canal de San Patricio, humedales de la vereda de Potrero Grande- La Estancia y vereda el Corzo, distritos de riego de la Ramada y de Bojacá; cerros del Valle del Abra, el cerro Casablanca y en el corredor de la Toma de San Patricio.
5. Compatibilizar el uso productivo de los suelos con su desarrollo sostenible a largo plazo especialmente en las áreas rurales.

CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Artículo 19. Definición.

Se definen como la combinación de mecanismos de intervención que permite la conservación ambiental contemplando los sistemas hídrico, orográfico, vial, de servicios, la provisión de espacio público y de equipamientos, mediante la cual se pretende optimizar el impacto global sobre el ordenamiento físico de la jurisdicción; para esto se deben definir las acciones sobre el territorio y la clasificación de los sistemas estructurantes.

Artículo 20. Acciones sobre el Territorio.

Se definen como las acciones prioritarias que debe adelantar el Municipio para su recomposición interior, descritas de la siguiente manera:

1. Para recuperar y consolidar los valores paisajísticos presentes en las zonas rurales, su potencial para soportar diversos tipos de actividades y para poder garantizar el aprovechamiento sostenible de los suelos, se determinan y delimitan las áreas para **la conservación y protección del medio ambiente y lo recursos naturales**, se definen las determinantes relacionadas con la protección de los suelos rurales y suburbanos de acuerdo con el modelo de desarrollo que busca la optimización del potencial y de las ventajas comparativas existentes en el territorio.
2. Es necesario reconstituir y complementar la malla vial del Municipio, con el menor costo posible, de forma tal que solucione los problemas de desarticulación existentes.
3. Para el desarrollo del sector industrial se crean nuevas áreas dentro de la zona rural que complementan sectores que en los últimos años han definido esa vocación de uso.
4. Se circunscribe el actual desarrollo industrial en la zona urbana y se deberán crear las condiciones de infraestructura y servicios para la nueva industria. Se deberá crear un parque industrial en las áreas destinadas a ese uso, aprovechando las ventajas comparativas que puede ofrecer la cercanía al casco urbano, para la prestación de servicios y la relación con la nueva troncal de occidente y con el corredor férreo.
5. En el sector de Puente Piedra es necesario prever el desarrollo de un complejo de actividades de servicios terciarios, para lo cuál es necesario concretar un acuerdo con los Municipios vecinos, que incluya recaudos cruzados y otros mecanismos de compensación, que consoliden esta vocación alrededor de la autopista a Medellín.
6. Dentro de la estrategia para la preservación del valor paisajístico de la Vereda Valle del Abra y del Cerro Casablanca, es necesario concertar con los propietarios un Acuerdo Especial de Regulaciones, que rigore las restricciones de la Ley ambiental vigente, reglamentando las alturas de las construcciones, la continuidad natural del relieve y que preserve las características fundamentales de la cobertura vegetal.

Parágrafo 1.

Madrid debe pactar, en asocio con los Municipios vecinos de la zona, un programa de inversiones que busque la solución al abastecimiento de agua potable a largo plazo, garantizando la provisión que necesita para su desarrollo.

Artículo 21. Clasificación de Los Sistemas Estructurantes:

1. Áreas de Reserva

Se definen como áreas de reserva para la preservación y conservación de los recursos naturales estructurantes para la jurisdicción municipal las siguientes:

- a) Rondas de Protección del Río Subachoque, Río Bojacá, el Río Madrid, la Laguna de la Herrera.
- b) Los humedales ubicados en las Veredas de la Estancia, el Corzo y Bebederos.
- c) Cerros del Valle del Abra y Casablanca.

2. Áreas para la conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico

Se definen como áreas para la Conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico las siguientes:

- a) Toma de San Patricio.
- b) Centro Histórico de la Cabecera Municipal.
- c) Edificaciones localizadas en el área rural en los siguientes predios catastrales 00-00-0002 0003, 00-00-0009-0023-000, 00-00-0002-0200-000, 00-00-0007-0007, 00-00-0004-0022-000, 00-00-0005-0026-000, 00-00-0010-0029-000, 00-00-0014-0050.
- d) Estaciones del Ferrocarril de la cabecera Municipal con cédula catastral No. 01-02-0028-0001-000 y la Vereda el Corzo con cédula catastral 00-00-0005-0041-000, 01-01-0021-0003-000.

3. Corredor Ecológico Turístico.

Se define como el recorrido para el esparcimiento bajo elementos naturales, con una actividad pasiva. Lo constituye la vía que de la cabecera municipal conduce a La Vereda de Puente de Piedra, colindando con la Toma de San Patricio.

4. Sistemas de Comunicación.

En el sistema de comunicación vial se determinan como estructurantes los siguientes niveles:

- a) Primer Nivel: Autopista Medellín, Troncal de Occidente y el Corredor Férreo que permiten el enlace del territorio municipal en sus sectores norte y sur respectivamente, con el ámbito regional.
- b) Segundo Nivel: Vía que conduce de Subachoque a la cabecera municipal por la Vereda Los Árboles; y las vías que conducen de la cabecera municipal a Bojacá y de la Vereda el Corzo a Bojacá.

5. Equipamientos

Se definen como equipamientos los que garantizan las adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos urbanos y rurales, siendo estos los siguientes:

Centros para la Salud, centros de educación, Estadio Municipal, Parque de las Flores, Coliseo Cubierto.

6. Centralidad Urbana.

Se definirá como el cinturón integrador de la cabecera municipal, Troncal de Occidente, para disipar el desorden urbano provocado por la diversidad de actividades y construir una nueva entidad que reconozca el potencial ordenador y fije su centralidad.

7. Áreas de Protección.

Se definen como las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de la clasificación del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, según Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

8. Zonas de Alto Riesgo.

Se definen como zonas de alto riesgo las constituidas por suelos que presentan fallas geofísicas inestabilidad o que están expuestas a factores de riesgo por inundación e incendio para efectos de la ubicación de asentamientos humanos.

Se identifican como zonas de alto riesgo las siguientes:

- a) Área de explotación de cantera ubicada en la parte alta de al vereda la Punta al costado sur de la Autopista Medellín, predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0011-0110-000.
- b) Área de explotación de cantera ubicada en la vía que de la Vereda La Cuesta conduce a la Vereda Carrasquilla, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0014-0061-000
- c) Área de antigua explotación de cantera ubicada al costado occidental del cerro Casablanca, predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-002-0003-000
- d) Áreas de afectación por inundación ubicada al costado norte del río Subachoque entre las carreras 9 y 10 de la cabecera municipal.
- e) Áreas por afectación de incendio forestal ubicada en el cerro del valle del abra, entre la parte sur de la vereda la Punta y el límite con el municipio de Subachoque y Tenjo.
- f) Áreas de afectación por incendio forestal ubicada en el cerro Casablanca al costado oriental de la cabecera municipal, hasta la Laguna de la Herrera.
- g) Área de afectación por incendio forestal ubicado en el predio identificado con cédula catastral No. 01- 02-0047-0001-000

9. Clasificación del suelo.

Se establece como Clasificación del suelo en la jurisdicción municipal lo siguiente: Suelo Urbano, Suelo Suburbano, Suelo de Expansión, Suelo Rural.

Artículo 22. Delimitación Perímetro Municipal

Se define como perímetro municipal lo determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a través de la información catastral existente a escala 1:10000, que deberá ser consolidado en el corto plazo mediante los procedimientos previstos en las normas vigentes, previo el estudio correspondiente que deberá realizar la Dirección de Planeación con el apoyo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. El Municipio de Madrid limita al norte con los Municipios de Subachoque, El Rosal y Facatativa, por el Este con Tenjo, Funza y Mosquera, por el Sur con Bojacá y Mosquera y por el Oeste con Bojacá y Facatativa.

TITULO III COMPONENTE URBANO

CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES

Artículo 23. Definición.

El componente urbano del Plan Básico contempla la localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas, así como su proyección para las áreas de expansión, la delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales; así como las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales, la formulación de estrategias de mediano plazo para el desarrollo de vivienda de interés social, la definición de los procedimientos e instrumentos de gestión urbanística y la expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas entre el perímetro urbano y el suelo de expansión.

Artículo 24. Vigencia.

El contenido y las determinaciones de mediano plazo, que se establezcan para la parte urbana, tendrán una vigencia mínima de dos (2) periodos constitucionales de Administraciones Municipales.

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

Artículo 25. Objetivos, Políticas y Estrategias.

Para el componente urbano se asimilarán los objetivos, políticas y estrategias establecidos en el Componente General para este sector, en los artículos correspondientes del título dos (2) del presente acuerdo.

Artículo 26. Delimitación y Características del Suelo Urbano.

Se define como área urbana en la jurisdicción municipal, el área que cuenta con la infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios. Su perímetro coincide con el perímetro de servicios dentro de las cuales se realizan procesos de urbanización y edificación. Se determinan dos (2) áreas urbanas a saber:

1. Perímetro Urbano de la Cabecera Municipal.

Coordenadas Caso Urbano Madrid							
No	X	Y	Ubicación	No	X	Y	Ubicación
1	980.908	1.013.840	Calle 7	29	978.777	1.013.914	
2	981.309	1.014.159	Calle 21	30	978.867	1.014.007	
3	980.933	1.014.905		31	978.903	1.013.969	
4	981.452	1.015.198		32	978.951	1.014.009	
5	981.385	1.015.332		33	979.010	1.014.048	
6	981.415	1.015.363		34	978.975	1.014.092	
7	981.361	1.015.476		35	979.046	1.014.147	
8	980.789	1.015.162	Calle 21	36	979.045	1.014.203	
9	980.395	1.015.807		37	979.052	1.014.257	
10	980.341	1.015.869		38	979.092	1.014.302	
11	980.165	1.016.021	Variante	39	979.134	1.014.324	
12	979.718	1.016.122	Río Subachoque	40	979.185	1.014.246	
13	978.858	1.016.487		41	979.223	1.014.277	
14	978.473	1.015.975	Variante	42	979.278	1.014.317	
15	977.802	1.015.821	Calle 7	43	979.297	1.014.329	
16	977.957	1.015.705	Barrio Sosiego	44	979.331	1.014.346	
17	977.434	1.014.809		45	979.376	1.014.359	
18	976.749	1.014.293	Barrio San José	46	979.405	1.014.361	
19	977.021	1.014.117		47	979.436	1.014.327	
20	977.216	1.013.992	FAC	48	979.446	1.014.319	
21	978.067	1.014.276		49	979.461	1.014.307	
22	978.270	1.014.356		50	979.485	1.014.290	
23	978.484	1.014.049	Barrio Cerezos II	51	979.507	1.014.278	
24	978.458	1.014.019		52	979.526	1.014.268	
25	978.652	1.013.792		53	979.572	1.014.252	Río Subachoque
26	978.658	1.013.744		54	979.694	1.014.556	Casablanca
27	978.682	1.013.745	Casablanca	55	979.827	1.014.794	Calle 7
28	978.810	1.013.874					

2. Perímetro urbano de la vereda de Puente de Piedra.

COORDENADAS PERIMETRO URBANO

Punto No.	X	Y
1	983.191	1.024.696
2	983.604	1.024.757
3	983.623	1.024.809
4	983.681	1.024.767
5	983.949	1.024.818
6	983.964	1.024.805
7	983.962	1.024.796
8	984.070	1.024.705
9	984.120	1.024.822
10	984.176	1.024.787
11	984.143	1.024.731
12	984.154	1.024.723
13	984.109	1.024.661
14	984.067	1.024.698
15	983.902	1.024.171
16	983.909	1.024.167
17	983.911	1.024.181
18	983.981	1.024.161
19	984.138	1.024.068
20	984.079	1.023.978
21	984.049	1.024.007
22	983.989	1.024.012
23	983.743	1.024.093
24	983.787	1.024.253

Artículo 27. Suelo de expansión urbana

El área de expansión urbana esta constituida por la porción del territorio municipal destinada a la expansión del perímetro urbano que se habilitará para el uso urbano al ocuparse por lo menos el 80% del área disponible de este.

SUR			
X	981485.77	Y	101522.54
X	981452.54	Y	1015198.02
X	981535.69	Y	1015188.57
X	980932.22	Y	1014906.21
X	981298.17	Y	1014175.58
X	981315.91	Y	1014195.59
X	981607.94	Y	1014531.07
X	981739.45	Y	1014542.28
X	981790.51	Y	1014585.46

NORTE			
X	981363.92	Y	1015477.27
X	981260.24	Y	1015694.04
X	981242.66	Y	1015728.69
X	980940.99	Y	1015950.67
X	980842.73	Y	1015960.15
X	980742.36	Y	1015966.28
X	980972.01	Y	1015521.97
X	980646.24	Y	1015405.30
X	980789.75	Y	1015161.53
X	981322.36	Y	1015455.07
X	981363.63	Y	1015477.89

CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Artículo 28. Requisitos de los sistemas estructurantes

Son requisitos de los sistemas estructurantes los siguientes:

1. **Función.** Debe tener la capacidad de acción eficazmente adecuada al cumplimiento de los objetivos del presente acuerdo.
2. **Continuidad de los componentes.** Debe cumplir con la calidad y condición de las partes que garanticen la unión entre sí.
3. **Escala.** Debe ser la referencia que se establece a una intervención respondiendo a niveles y coberturas de problemas distintos.
4. **Articulación.** Debe garantizar el funcionamiento de los sistemas sin alterar la estructura de los mismos.
5. **Responsable.** Se debe garantizar dentro del organigrama administrativo una entidad responsable.

Artículo 29. Clasificación de Sistemas Estructurantes

Son sistemas estructurantes los siguientes:

1. Sistema de áreas de conservación y protección de los recursos naturales y artificiales.
2. Áreas para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
4. Sistema Vial y de Transporte.
5. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
6. Sistema de Equipamientos.
7. Sistema de Espacio Público.

Artículo 30. Sistema de Areas de Conservación y protección de los Recursos Naturales y Artificiales.

Se definen como las áreas naturales y/o artificiales que por sus condiciones de fragilidad ecológica, características paisajísticas y aislamientos en vías y redes de servicios públicos son objeto de tratamiento de conservación y protección dentro de las cuales de determinan las siguientes:

1. Cordón verde envolvente de 15 metros interno al perímetro urbano en los lugares en que el espacio disponible lo permita.
2. Ronda del Río Subachoque, será de treinta (30) metros lineales a partir de la cota máxima de inundación y deberá ser precisada mediante estudio técnico dada las variaciones topográficas

existentes, en cuyo caso se deberán apropiar los recursos necesarios por parte del Municipio y su realización coordinarse en el corto plazo por parte de la Empresa de Acueducto Aseo y Alcantarillado del Municipio.

3. El área que ocupa actualmente El Parque de Las Flores identificado con la Cédula Catastral 01-02-0003-0031-000. Área de 59.785 m².
4. La franja de protección a cada lado de la red de conducción de hidrocarburos, según lo establezca el ente propietario de la misma y de la red de energía de alta tensión en un ancho de treinta y dos (32) ML. Su ubicación se establece en el plano rural de uso del suelo.
5. La Franja de protección de la vía férrea será de 20 ML a cada lado de la misma de acuerdo a lo determinado por la entidad propietaria del sistema férreo y las normas vigentes sobre la materia.
6. El bosque existente al interior del predio de la FAC y la franja perimetral de protección que se deberá implementar en el corto plazo con altura mínima de tres metros a los Predios con las cédulas catastrales 01-01-0105-0001-000 al 01-01-0105-0005-000.
7. El bosque natural, llamado bosque de Lujuan ubicado en el predio identificado con la Cédula Catastral 01-01-0014-0007-000.
8. El reservorio de agua ubicado en terrenos de la Empresa de Servicios Municipales.
9. Las franjas de aislamiento vial de la variante, de la calle 7ª y de las demás vías perimetrales.
10. Zona situada en el cruce de las vías que conducen a la Vereda de Puente de Piedra con el trazado de la variante y que se denominará: Parque de San Pedro constituida por área parcial del predio identificado con la cédula catastral 00-00-0010-0024-000.
11. Franja de protección ambiental de treinta (30) ML a las lagunas de oxidación de Madrid 1 y Madrid 2 que podrán afectar predios colindantes.

Artículo 31. Áreas para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Se definen como áreas que enmarcan bienes inmuebles que por su valor histórico, cultural y arquitectónicos deben ser objeto de conservación y protección a fin de mantener la memoria histórica de la comunidad, y se determina así:

1. Alrededor del Parque Pedro Fernández Madrid, dentro del cuál se incluyen las manzanas catastrales Nos. 03-09-16-18-19-20-21-22-23-25-27-28-29-30-33-34-35-36 y 37, del sector 1.
2. Alrededor de la Estación del Ferrocarril y del parque Alfonso López, dentro del cuál se incluyen las manzanas catastrales Nos. 19-26 y 28 del sector 2.
3. Las edificaciones aisladas que pertenecen a diferentes épocas de la evolución de la cabecera Municipal que constituyen Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico sean determinadas mediante evaluación a realizar por la oficina de Planeación Municipal en un plazo no mayor a doce meses después de la aprobación del presente acuerdo.

Artículo 32. Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos.

Son áreas que por no cumplir con requisitos mínimos de estabilidad geotécnica o hidráulica no podrán desarrollar ningún tipo de actuación urbanística, salvo las que se refieren a manejo ecológico, mejoramiento o utilización en beneficio público. Se incluye dentro de estas áreas las que por sus condiciones de cobertura vegetal son vulnerables a incendios.

Las siguientes son las áreas expuestas a amenazas y riesgos:

1. Sobre la Ronda del Río Subachoque, el tramo comprendido entre las carreras 9 y 10 al costado Sur-Occidental de la calle 13.
2. La antigua explotación de canteras en la Ladera Occidental del Cerro de Casablanca - 00-00-002-0003-000.
3. El bosque de eucaliptos que se ubica en el sector Nor-Occidental del casco urbano, entre la variante y el costado Nor-Oriental de la vía del ferrocarril.

Artículo 33. Sistema de Vías y de Transporte

El sistema vial es el conformado por las vías que por su nivel relacional permiten la funcionalidad interna del Municipio y esta compuesto por el sistema vial primario, secundario, terciario y por el sistema de tránsito y transporte.

Parágrafo 1.

La nomenclatura vial será ajustada en un plazo no mayor a seis meses por parte de la oficina de Planeación de acuerdo con el trabajo que adelanta el IGAC, después de la aprobación del presente acuerdo.

Parágrafo 2.

Los perfiles y especificaciones de las vías existentes serán revisados para realizar los ajustes necesarios, en un plazo no mayor de seis meses por la Oficina de Planeación municipal y la secretaria de obras publicas.

Artículo 34. Componentes del sistema vial

Se determinan como componentes viales los siguientes:

1. **Perfil.** El perfil es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías.
2. Los elementos fijos del perfil son: las calzadas, los separadores, las zonas verdes, los antejardines o franjas de control ambiental, las fachadas y las cubiertas de las edificaciones.
3. **Calzada.** Es la zona de la vía destinada a la circulación vehicular; de acuerdo con la función, localización, longitud e intensidad del uso, se determinan unas dimensiones capaces de soportar los diferentes tipos de transporte público colectivo, masivo de carga, tráfico liviano.
4. **Separador.** Es el elemento organizador verde o en ocasiones especiales duro de la vía pública situado en la calzada y en dirección paralela a su eje, útil para canalizar flujos de tráfico, controlar maniobras inadecuadas y proporcionar protección a los peatones.
5. **Andén.** Es una franja que forman parte de la vía, componente fundamental y estructurante del espacio público, destinado al uso peatonal. El andén está comprendido entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.
6. **Control Ambiental.** Se define como la franja de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan vial o de zonas especiales, previstas con el objeto principal de aislar el impacto urbano generado por la misma vía y dotar a la ciudad de áreas públicas con fines paisajísticos y ambientales.

Artículo 35. Apropiación de terrenos para el sistema vial

La apropiación de terrenos para el sistema vial se realizará mediante los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria, en el desarrollo de los predios, según las cesiones que establece el presente acuerdo.
2. Por expropiación según lo determinen las disposiciones sobre la materia
3. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para la conformación de las vías.

Artículo 36. Sistema Vial Primario

Se definen como vías del Sistema Vial Primario, las que conectan como arterias los diferentes sectores urbanos y rurales. Hacen parte del Sistema Vial Primario las vías que a continuación se determinan con sus respectivas especificaciones así:

1. Calle 7: Vía Paseo de las Flores.

Perfil: Variable entre 25 – 30 metros

2. Calle 15 y carrera 11.

Perfil: 21 metros

3. Avenida San Pedro o calle 21

Perfil: 17.5 metros

4. Carrera 2 Este.

Perfil: 21.00 metros

5. Carrera 10 Este

Perfil: 17.5 metros.

6. Calle 6 y calle 3. Calle de la Virgen

Perfil: 12 a 15 metros

7. Carrera 6

Perfil: 12 a 15 metros

8. Carrera 9.

Perfil: 12 a 15 metros

9. Calle 3 sur.

Perfil: 12 a 15 metros

10. Carreras 20 y 22.

Perfil: 12 a 15 metros.

Parágrafo:

Se debe prever la prolongación de las siguientes vías: Carrera 2 Este, entre calle 19 y 21; carrera 1 entre calles 19 y 21 y entre 1 C sur y 7; carrera 22 hasta la línea del perímetro urbano al costado sur este del barrio San José y al nor-este de la calle 7; calle 21 al noreste paralela a Colcerámica por su costado occidental; calle 11 A entre carrera 11 y 22; circuito en áreas de expansión y ZURD-3 según el plano del sistema vial y la vía identificada como variante proyectada al costado de la ZURD-2.

Artículo 37. Dimensiones mínimas del sistema vial primario en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: V-1	
PERFIL	25.00
Calzadas 2	7.50 ML
Separador	3.00 ML
Anden.	2.50 ML
Zona verde lateral	1.00 ML
Antejardin	Variable

Es la vía del plan vial arterial que tiene mínimo 25.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular y público. El separador y la zona empedrada deberán estar abundante y adecuadamente arborizadas.

Artículo 38. Sistema Vial Secundario.

Está constituido por las siguientes vías: Carrera 1 Este, 1 A, 2, 3, 4, 5, 21; calles 1, 2, 4, 6, 9, 11, 19, 1 sur y el circuito del barrio El Alcaparro.

Parágrafo:

Se debe prever la prolongación de las siguientes vías: Calle 19 en sentido sur-este y nor-este; calle 9 en sentido sur-este del barrio el Porvenir, calle 5 entre carrera 14 y 21; calle 5 entre carrera 14 y perímetro oriental del barrio La Huerta; conformación de retícula entre carrera 14 y perímetro del barrio La Huerta, calle 1 A en sentido sur-este a partir de la carrera 2 hasta las vías proyectadas; calles 6, 4, 2, 1 sur y 4 sur en sentido oriente hasta el inicio de la franja de aislamiento paralela al lindero del predio de la FAC; carrera 21 en sentido sur-este hasta la línea del perímetro urbano al costado sur-oeste del barrio San José; carrera 20 en sentido nor-este en el barrio San José como vía V7; alrededor del barrio San José preverá malla vial reticular con proyección sobre vías existentes.

Artículo 39. Dimensiones mínimas del sistema vial secundario en los nuevos desarrollos.

TIPO DE VÍA: V- 2	
PERFIL	22.00 ML
Calzadas 1	10.00 ML
Anden.	6.00 ML
Zona verde intermedia	1.00 ML
Antejardin	Variable

Es la vía del Plan vial secundario que tiene mínimo 22.00 ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos particulares y eventualmente es factible el tránsito de vehículos de transporte público, siempre y cuando sean vehículos de capacidad media de pasajeros. La vía debe prever bahías de parqueo paralelas. Consta de dos andenes laterales con zona empedrada intermedia de 1.00 metro dejando dos zonas laterales duras de una dimensión de 2.50 ML.

Las bahías para estacionamiento paralelo tendrán un ancho no mayor de 2.50 ML correspondiente a la franja dura de circulación.

TIPO DE VÍA: V- 3	
PERFIL	18.00 ML
Calzadas 1	10.00 ML
Anden.	4.00 ML
Zona verde intermedia	1.50 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial secundaria que tiene mínimo 18.00 ML. de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular. La vía consta de dos andenes laterales con zona empedrada de 1.50 ML y arborizada y zona dura para la circulación peatonal de 2.50 ML..

Artículo 40. Sistema Vial Terciario.

Esta constituido por las vías de orden local existentes al interior de los barrios que se conectan con el sistema vial primario y secundario según plano del sistema vial.

Parágrafo 1:

Se preverá la prolongación de las vías terciarias de acuerdo con lo establecido en el plano de sistema vial del PBOT: Carrera 4 entre calles 19 y 21; carrera 3 entre calles 17 y 19; calle 17 entre carrera 3 y 4; calle 20 en sentido sur-este hasta la proyección de la carrera 3; carrera 3 A en sentido oriente y occidente hasta la calle 21; carrera 2 este en sentido nor-este hasta la proyección de la calle 3 sur; calle 4 A hasta la proyección de la carrera 2 este; carrera 1 este en sentido sur-este hasta la proyección de la calle 4 A; carrera 1 en sentido nor-este hasta la proyección de la Avenida Casablanca; carrera 1 A en sentido nor-este hasta la proyección de la calle 1; calle 1 C sur hasta la carrera 1; calle 7 A en sentido sur-este hasta la carrera 10; carrera 10 A entre calles 8 y 9 B, calle 6 A en sentido nor-occidente hasta la carrera 12 y entre carreras 22 y 20; calle 2 en sentido sur-este a partir de la carrera 5 hasta la carrera 2; calles del barrio el Sosiego hasta inicio de la franja de aislamiento paralela al lindero del predio de la Fuerza Aérea; calle 5 sur en sentido nor-oeste hasta la carrera 21; calle 1 en sentido sur-este hasta la carrera 20; calle 8, 9 y 9 A en sentido sur-este hasta el límite de la ronda del río.

Parágrafo 2:

Las vías primarias, secundarias y terciarias preverán su prolongación orientado a la conformación de malla vial reticular según plano del sistema vial del PBOT.

La identificación vial indicada en el presente acuerdo deberá ser ajustada a la nueva identificación que ha de adoptar el Municipio de Madrid para la cabecera municipal.

Artículo 41. Dimensiones mínimas del sistema vial terciario en los nuevos desarrollos.

Se determinan como dimensiones mínimas del sistema vial terciario las siguientes:

TIPO DE VÍA: V- 4	
PERFIL	13.00 ML
Calzada	7.00 ML
Anden.	3.00 ML
Zona empedrada	0.50 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 13.00ML de sección transversal. En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y de vehículos para el transporte particular. La vía consta de dos andenes laterales con zona empedrada y arborizada de 0.50 ML. y zona para la circulación peatonal de 2.50 ML.

Las vías tipo V-4 no se podrán articular al sistema vial secundario.

TIPO DE VÍA: V- 5	
PERFIL	10.00 ML
Calzada	6.00 ML
Anden.	3.00 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 10.00 ML de sección transversal: En términos generales esta destinada al desplazamiento de peatones y vehículos para el transporte particular. Consta de andenes laterales con zona dura para el tránsito peatonal.

Las vías tipo V-5 no se podrán articular al sistema vial secundario.

TIPO DE VÍA: V- 6. Peatonal	
PERFIL	8.00 ML
Anden Central	3.00 ML
Franjas empedradas	2.50 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 8.00 ML de sección transversal, en términos generales está destinada al desplazamiento peatonal. Consta de una zona dura central para el desplazamiento exclusivo peatonal con dos zonas laterales empedradas y arborizadas.

TIPO DE VÍA: V- 7. Peatonal	
PERFIL	6.00 ML
Anden Central	2.00 ML
Franjas empedradas	2.00 ML
Antejardin	Variable

Es la vía de la red vial terciaria que tiene mínimo 6.00 ML de sección transversal. En términos generales está destinada al desplazamiento peatonal. Consta de una zona dura central y franjas empedradas laterales.

Esta especificación vial solo podrá implementarse en programas de vivienda subsidiable.

La Oficina de Planeación municipal conjuntamente con la secretaria de Obras Públicas realizarán la categorización vial de las vías existentes en un plazo no mayor a doce meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 42. Sistema de Tránsito y Transporte

Para efectos de dar solución a la necesidad de paraderos o terminales de ruta, tanto urbanos como Intermunicipales se deberá solucionar el terminal de transporte, en la confluencia de la calle 15 con el sistema de orejas de la variante en la zona delimitada para usos dotacionales en el mediano plazo. El proyecto de ejecución deberá contemplar los siguientes criterios:

1. Servir de punto articulador entre las vías existentes y los anillos de transporte público planteados.
2. Debe permitir el acceso a transporte pesado.
3. Debe responder a la demanda de distintas modalidades de transporte tanto local como Intermunicipal.
4. Deberá desarrollar franjas verdes de protección ambiental que mitiguen la contaminación visual, sonora y de aire.

Parágrafo 1.

El Sistema Vial estará coordinado por la Dirección de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas Municipales quienes ejercerán el control de la ejecución de las vías, y el sistema de transporte tendrá el control de la oficina de Tránsito Municipal.

Artículo 43. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

Esta conformado por la infraestructura para su funcionamiento, las áreas de reserva para la localización de infraestructura de servicios públicos y las áreas de afectación por la instalación de redes. Son componentes del sistema de Servicios Públicos Domiciliarios los siguientes:

1. Acueducto.
2. Alcantarillado.
3. Energía.
4. Gas.
5. Teléfono.
6. Aseo y Saneamiento Básico.

Parágrafo 1.

Se garantiza la prestación de los servicios públicos exclusivamente en las áreas definidas como suelo urbano.

Las áreas definidas como Zona Urbana Residencial de Desarrollo (Z.U.R.D.), deberán concertar con las empresas prestadoras de servicio la viabilidad del servicio para iniciar el trámite ante la Oficina de Planeación Municipal.

Parágrafo 2.

Las áreas de expansión respecto de la apropiación de servicios públicos quedan sujetas a la concertación que adelanten los propietarios con las empresas prestadoras de servicios públicos, con la respectiva aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Artículo 44. Servicio de Acueducto.

La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Madrid deberá adecuar la capacidad de tratamiento de agua potable para garantizar en el corto plazo el abastecimiento continuo a la población urbana de la cabecera municipal y La Vereda de Puente de Piedra, mediante la construcción de Pozos Profundos y Reservorios. Para reservorios se prevén los predios

identificados con las cédulas catastrales No. 01-02-0065-0050-000 de la cabecera municipal y el 00-00-0011-0394-000 del área rural sobre los cuales se ha de generar las acciones necesarias a fin de habilitar abastecimiento permanente de agua potable a la población ubicada en sus radios de influencia, teniendo en cuenta la prioridad del uso de los recursos hídricos para el consumo humano. Para la prestación del servicio de acueducto se establecen las siguientes disposiciones generales:

1. Las Nuevas urbanizaciones ubicadas en área urbana y de expansión.

Deberán contar con la disponibilidad de servicios públicos, por encontrarse dentro de un área ya urbanizada dentro de la cual la empresa de servicios cuenta con redes disponibles y puede garantizar el fluido correspondiente y/o por encontrarse en áreas que no cuentan con redes ni posibilidad de servicio, pero en las que es posible ser autosuficientes a través de la construcción de pozos profundos, con el visto bueno de la autoridad ambiental competente para lo cual el valor y ejecución de la infraestructura estará a cargo exclusivo del propietario del predio y deberá concertar con la empresa prestadora de servicios públicos, quien regulará la captación del mismo.

2. Servicio generado por particulares

Los pozos profundos deben contar con permiso de la autoridad ambiental y de la empresa de servicios públicos domiciliarios municipales.

3. Desarrollo de obras de infraestructura.

El desarrollo de las obras de infraestructura pertinentes podrán ser llevadas a cabo por los particulares de forma individual, comunal o en consorcio con la empresa municipal, dentro de las condiciones de reparto de cargas y beneficios que determina la Ley.

Cualquier otro sistema será posible, siempre y cuando se realice dentro de los términos que fija la Ley y dentro de las normas vigentes expedidas por la autoridad ambiental.

Parágrafo 1.

La Empresa de Servicios Públicos Municipales establecerá la normatividad pertinente para la apropiación de servicios públicos a las nuevas urbanizaciones por parte de entidades diferentes a la misma, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 45. Servicio de alcantarillado.

Para la disposición final de aguas residuales se deberán acometer las siguientes acciones:

1. Las Lagunas de Oxidación Madrid I y Madrid II, deberán proporcionar un cubrimiento total en aguas servidas a la cabecera municipal, para su operación y mantenimiento por parte del municipio, requiere de la terminación de dichas obras por parte de la CAR quien deberá entregarlas al municipio en condiciones técnicas de funcionamiento.
2. Construcción alcantarillado aguas negras en la carrera segunda entre las Calles 1B y 6 en el corto plazo.
3. Construcción alcantarillado barrio el Cortijo. En el corto plazo
4. Elaboración de los estudios del plan maestro de alcantarillado en el corto plazo.
5. Construcción de las redes del plan maestro de alcantarillado en el mediano plazo.
6. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán contemplar en sus diseños y desarrollo constructivos, tratamiento y manejo a la disposición de residuos líquidos y sólidos que incluyen el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales, como también la construcción por separado de redes para aguas negras y lluvias.
7. Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueducto o alcantarillado existente, con motivo de una nueva urbanización, será construido por el urbanizador y estará supeditada a la capacidad instalada, disponibilidad que será certificada por la Empresa de Servicios Públicos o quien haga sus veces.

Artículo 46. Servicio de Aseo y Saneamiento Ambiental.

Para la disposición final de residuos sólidos se adecuará el Terreno ubicado en la vereda la Punta, correspondiente a la cédula catastral 00-01-011-0128-000 que cuenta con un área de 4.3 Ha. De acuerdo con las disposiciones ambientales vigentes. Dentro de la misma área se dispondrá del espacio necesario para cumplir con funciones de Escombrera Municipal.

Parágrafo 1.

La ejecución de las soluciones a los servicios de acueducto, alcantarillado son competencia de La EAAAM, para cuyo efecto se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios.

Parágrafo 2.

El municipio preverá en el corto plazo las acciones necesarias para que la comunidad y el ente oficial correspondiente implementen programas de reciclaje para cuyo efecto se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios.

Artículo 47. Residuos Sólidos Hospitalarios o patógenos.

Los residuos sólidos hospitalarios o patógenos tendrán para su manejo la Coordinación de la Secretaria de Salud Municipal y su disposición final debe estar en concordancia con las disposiciones del orden departamental y nacional.

Artículo 48. Servicio de Energía Eléctrica, Telefonía y Gas Natural.

Son servicios prestados por empresas descentralizadas, privadas o comunitarias y sus programas de ampliación y cobertura regirán en los perímetros urbanos y áreas de expansión determinadas por el presente acuerdo.

Parágrafo 1.

Las redes de los servicios públicos domiciliarios, para los nuevos desarrollos urbanos se construirán en forma subterránea.

Artículo 49. Sistema de Equipamientos

Dentro de este sistema se incluyen equipamientos de servicios sociales en salud, educación, bienestar, justicia y acopio, asociados a actividades económicas e institucionales; el sistema esta conformado por dos niveles de cobertura así:

1. Componentes del Primer Nivel.

Lo conforman los equipamientos por el tipo de servicio y su articulación con el nivel regional que cumplen una función de cobertura municipal, son componentes de este nivel existentes y proyectados los siguientes:

- a) Hospital Santa Matilde.
- b) Estadio Municipal Sagasuca y Coliseo Cubierto.
- c) Centro local de acopio, plaza de mercado.
- d) Terminal de Transportes.
- e) Centro Cultural Serrezuela.
- f) Instituciones Educativas Universitarias, de Secundaria, Primaria y Preescolar.
- g) Casa de Gobierno

2. Componentes del Segundo Nivel.

Son áreas que por su dimensión cumplen una función de cobertura zonal o barrial asociadas así:

- a) Centros de Salud
- b) Casa Estudiantil Guillermo Gómez
- c) Centros Comunales.

Artículo 50. Sistema de Espacio Público.

Es el conjunto de inmuebles públicos, elementos arquitectónicos y naturales, inmuebles privados destinados por naturaleza usos y afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales. El espacio público está conformado por:

1. Elementos Constitutivos Naturales:

Definido como las áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico, hídrico y de especial interés ambiental, científico y paisajístico.

2. Elementos Constitutivos Artificiales o Construidos:

Definido como las áreas para los sistemas de circulación peatonal y vehicular, y de conservación y preservación de las obras de interés público y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada.

3. Elementos Complementarios:

Definido como los componentes de vegetación natural e intervenida, y del mobiliario urbano.

Artículo 51. El destino del espacio público.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes, previo el concepto de la Oficina de Planeación Municipal.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 52. Publicidad Exterior Visual

Se entiende por publicidad exterior visual, el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas.

No se considera exterior visual la señalización vial, la nomenclatura urbana o rural, la información sobre sitios históricos, turísticos y culturales y aquella información temporal de carácter educativo, cultural o deportivo que coloquen las autoridades públicas u otras personas por encargo de estas, que podrá incluir mensajes comerciales o de otra naturaleza siempre y cuando estos no ocupen más del 30% del tamaño del respectivo mensaje o aviso. Tampoco se considera publicidad exterior visual las expresiones artísticas como pinturas o murales siempre que no contengan mensajes comerciales o de otra naturaleza. Se determina para las áreas urbanas las siguientes disposiciones:

1. En la zona urbana patrimonial de conservación -ZUPC- y en las edificaciones aisladas consideradas como bienes de interés cultural solamente se utilizarán avisos de un tamaño máximo de 0.25 M2 de área en material de piedra o madera con acabado rústico o pulido.
2. En las edificaciones con uso comercial para cada una de las zonas urbanas establecidas, se utilizará un aviso con un tamaño máximo equivalente al cinco (5%) del área de la fachada de los dos (2) primeros pisos, empleando cualquier tipo de material.
3. La altura máxima de ubicación de un aviso en fachada de edificaciones será la de ante pecho de vanos, en segundo paso en ningún caso podrán obstaculizar la visual de ventanas, vanos, balcones o cualquier otro elementos arquitectónico que requiera iluminación y visual.
4. Se podrá ubicar publicidad exterior en culatas, previa autorización del propietario de la edificación y deberá tener un tamaño máximo del 25% del área disponible, no podrá sobresalir de ninguno de los costados de la edificación.
5. No se podrá ubicar publicidad exterior visual sobre cubiertas y/o terrazas de edificaciones.
6. No se podrá ubicar publicidad exterior visual en los postes de las redes de servicios públicos, puentes, torres eléctricas o cualquier otra estructura de propiedad del estado, o sobre bienes declarados de interés cultural. En ningún caso la publicidad exterior visual puede obstaculizar la instalación, mantenimiento y operación de los servicios públicos domiciliarios.
7. Se podrá colocar publicidad exterior visual en recintos destinados a la presentación de espectáculos públicos, igualmente en los paraderos de transporte público sobre la estructura vertical del mismo en máximo del 15% de su área.
8. Se podrán utilizar vallas dentro de los predios no desarrollados urbanísticamente, con un tamaño máximo de 8.00 m2 y altura total de 5.00 ML sobre el nivel de piso a distancias mínimas de 80.00 ML entre cada una.
9. No se podrá utilizar elementos publicitarios sobresalientes de los paramentos de fachada como tampoco ubicar sobre los andenes, calzadas, separadores, zonas verdes y antejardines.
10. Las pasacalles ó pancartas y pendones podrán ser apoyados transitoriamente de paramentos de fachadas y por un máximo de diez (10) días calendario. El beneficiario de la publicidad deberá desmontar dichos elementos dentro de las 24 horas siguientes al término señalado; su

incumplimiento será objeto de las sanciones señaladas en las disposiciones vigentes. Los pasacalles, pancartas y pendones para difusión política tendrán un término máximo de noventa (90) días calendario inmediatamente anteriores a la finalización de la jornada electoral.

11. Los afiches se ubicarán únicamente en las carteleras o muros que se determine por parte de la Administración Municipal, previa concertación con los propietarios de los paramentos de fachada o cerramientos en un término de seis (6) meses.
12. Las demás disposiciones en esta materia se establecen en concordancia con la Ley 140 de 1994 o las disposiciones vigentes.

Parágrafo:

Los establecimientos que requieran de la publicidad exterior visual ó avisos deberán acondicionarlos en los términos del presente Artículo, en un plazo de dieciocho (18) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 53. Acciones para la defensa del Espacio Público

Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el Artículo 1005 del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el Artículo 184 del Código Penal de fraude a resolución judicial ó la disposición vigente.

Artículo 54. Primer Nivel de Espacio Público.

Lo conforman las áreas que por sus condiciones de área, dotación ambiental, articulación con las zonas recreativas previstas en el nivel regional cumplen una función de cobertura municipal asociadas a recreación pasiva y activa y son parte de este nivel:

- a) El Parque Municipal Pedro Fernández Madrid ubicado entre las Calles 4 y 5 y la carrera 4 y 5.
- b) El Estadio, Coliseo Cubierto y áreas adyacentes a los mismos.
- c) El Parque de Las Flores, localizado al costado Nor-Oriental del Sector Barranquillita.

Igualmente hacen parte del primer nivel de espacios públicos los siguientes proyectos definidos así:

1. Parque de la Ronda del Río Subachoque.

Se localizará a lo largo del cauce del río, su uso es recreación pasiva y el plazo de ejecución esta sujeto a la definición por parte de la autoridad municipal competente, de las restricciones geotécnicas de la misma y no se podrán localizar redes de servicios públicos. Incluirá una ciclo ruta que sirva de enlace con los demás parques del primer nivel.

2. Parque Lineal Serrezuela de la Vía Férrea.

El área de protección a la vía Férrea esta constituida por dos franjas paralelas al eje de la vía, con ancho de 20.00 ML cada una, dentro de los 12.00 ML iniciales no podrá existir ningún tipo de arborización u obstáculo que condicione el adecuado funcionamiento del sistema férreo.

El Parque Lineal se localizará dentro de 8.00 ML. finales del área de protección. El diseño y ejecución esta sujeto a las determinantes generadas por el propietario de la vía, el uso principal es recreación pasiva, no se podrán localizar instalaciones de servicios públicos domiciliarios dentro de esta franja.

Dentro de la misma franja se incluirá una ciclo ruta que ha de servir de enlace con los Parques del Primer Nivel.

3. Paseo de las Flores

Se Localiza en el área de renovación urbana del eje de la calle 7 y no se podrá adelantar ninguna acción que no este determinada por el Plan Parcial de renovación que adelantará la administración en el corto plazo.

4. Parque Alfonso López

Se Localiza entre las calles 7 y 7A y la carrera 6 y 7. Su uso y determinantes estarán dados por el Plan Parcial del Paseo de las Flores.

5. Parque el Sosiego

Se localizará en la confluencia de las áreas urbanas de consolidación ubicadas al costado occidental y sur occidental de los predios de la Fuerza Aerea, a partir de los desarrollos urbanísticos de los grandes predios por urbanizar.

6. Parque San Pedro

Se localiza en la intersección de las vías que de la cabecera municipal conducen a la Vereda de Puente de Piedra y Los Árboles con la variante, en área parcial del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0010-0024-000. El municipio deberá prever las disposiciones presupuestales para que en el corto a partir de la sanción del presente acuerdo viabilizar la declaratoria de Interés público.

Parágrafo 1:

Arborización de los aislamientos. Se realizará un inventario por parte de la Secretaría de Obras Públicas en el corto plazo de la viabilidad de arborizar el sistema vial primario y secundario de acuerdo con la disponibilidad de área. Los nuevos proyectos incluirán dentro de sus diseños la arborización de los aislamientos en áreas afectadas por el sistema vial primario o secundario.

Artículo 55. Segundo Nivel de Espacio Público

Son áreas que por su dimensión cumplen una función de cobertura zonal o barrial asociadas a recreación activa en los parques de barrio, dando soluciones a Canchas Múltiples, Juegos Infantiles y áreas verdes.

Estas áreas por ningún motivo podrán ser cerradas u ocupadas por construcciones permanentes. Son áreas libres en las que no se permite ningún tipo de construcción distinta a juegos y canchas deportivas.

Los parques que se constituyen en parte de las nuevas urbanizaciones y que se entreguen como cesión tipo A, deberán cumplir los mismos requisitos de los parques ya existentes.

**TITULO IV
TRATAMIENTOS ZONAS HOMOGENEAS Y USOS DEL SUELO**

**CAPITULO I
TRATAMIENTOS**

Artículo 56. Definición.

La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base en el cual se delinear las normas específicas de cada zona del casco urbano, de acuerdo con sus características y con el papel que cada una de ellas esta llamada a desempeñar en la reconfiguración espacial del municipio.

Los tratamientos que se establecen, de acuerdo con la ley son los siguientes:

1. Tratamiento de Conservación.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Desarrollo.
4. Tratamiento de Renovación Urbana.

5. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Artículo 57. Tratamiento de Conservación.

Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

Se refiere a las áreas que identifican las partes antiguas de la ciudad, al interior de las cuales se podrán efectuar intervenciones urbanísticas previo la realización de un estudio arquitectónico específico que defina como mínimo los siguientes aspectos de clasificación:

1. Conservación integral. Deben conservar y recuperar su estructura y todos sus componentes originales. Se establecerán niveles de conservación de acuerdo a las características de cada uno para determinar los niveles de intervención que se pueden efectuar sobre ellos. En términos generales se permiten obras de mantenimiento, adecuación funcional, restitución de partes alteradas o desaparecidas.
2. Reestructuración. Corresponde a inmuebles que pueden ser demolidos total o parcialmente porque no poseen valores patrimoniales. Las obras nuevas no deben afectar los valores urbanísticos del sector, paramentos, alturas, volumetrías, aislamientos, antejardines, arborización y espacio público entre otros.
3. Obra nueva. Corresponde a los predios vacíos; las construcciones que allí se desarrollen deben mantener igualmente los valores urbanísticos del sector.

Los propietarios de los predios ubicados en estos sectores tienen la responsabilidad de mantenerlos, al igual que al espacio público correspondiente. Quienes demuelan o realicen intervenciones sobre estos inmuebles sin la respectiva licencia deberán reedificarlos y restituir los elementos alterados previa aprobación del anteproyecto por Planeación Municipal.

Artículo 58. Tratamiento de Consolidación.

Se aplica a las zonas dentro de los perímetros urbanos que habiendo desarrollado obras de infraestructura y saneamiento, no se han ocupado totalmente y por lo tanto pueden y deben ser objetos de densificación y de mejoramiento ambiental.

Artículo 59. Tratamiento de Desarrollo.

Se aplica a las zonas que dentro del perímetro urbano no han realizado obras de infraestructura y saneamiento básico y posean globos de terreno vacantes aptos para el desarrollo urbano y que se considera necesario y conveniente para la ciudad. El tratamiento de Desarrollo establece las siguientes modalidades:

1. **Normal.** Se requiere una definición de los elementos estructurantes básicos por parte de la municipalidad, plan vial y plan de espacio público para la iniciación del proceso de urbanización.
2. **Concertado.** Se requiere de la definición de los elementos estructurantes por parte de la municipalidad y la participación de los propietarios en la construcción de las infraestructuras básicas.

Artículo 60. Tratamiento de Renovación Urbana.

La modalidad de aplicación es la de reactivación. La constituyen las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de estructuras urbanas y arquitectónicas con la estructuración de un nuevo sistema de espacio público mediante la combinación de proyectos públicos específicos y acciones privadas.

Los predios incluidos dentro de esta zona quedan congelados hasta tanto no se apruebe el Plan Parcial para su desarrollo, que definirá las normas a seguir. Estas normas deberán contener como mínimo lo siguiente:

El tamaño de unidad de actuación mínima, índices máximos de ocupación y de construcción. Las normas volumétricas, aislamientos, antejardines y demás normas necesarias para la construcción y el tratamiento en materiales, arborización, andenes, parqueaderos y manejo especial de espacio público.

Artículo 61. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

Corresponde a aquellas áreas que requieren mejoramiento integral de sus infraestructuras viales, de espacio público y de equipamiento a escala de zona. Las áreas que corresponden a este tipo de tratamiento deberán formular el Plan Parcial correspondiente y delimitar las Unidades de Actuación básicas, previo a realizar cualquier intervención dentro del área.

Parágrafo 1.

En la Zona Urbana Residencial de Consolidación se podrán adelantar Programas de Mejoramiento Integral de iniciativa privada, con la respectiva viabilidad de la Dirección de Planeación Municipal.

CAPITULO 2 ZONAS HOMOGÉNEAS

Artículo 62. Definición.

Las zonas homogéneas se definen como las áreas que poseen características espaciales, físicas y económicas con criterios de comportamiento similar y que pueden ser delimitadas para regular, ordenar espacialmente y realizar la gestión administrativa al interior de la Cabecera Municipal y de La Vereda de Puente de Piedra.

Artículo 63. Zonas homogéneas.

- | | |
|-----------|--|
| 1. ZUPC | Zona Urbana Patrimonial de Conservación |
| 2. ZURC | Zona Urbana Residencial de Consolidación |
| 3. ZURD | Zona Urbana Residencial de Desarrollo |
| 4. ZUIInC | Zona Urbana Institucional de Consolidación |
| 5. ZUIC | Zona Urbana Industrial de Consolidación |
| 6. ZUID | Zona Urbana Industrial de Desarrollo |
| 7. ZUCC | Zona Urbana Comercial de Consolidación |
| 8. ZUCD | Zona Urbana Comercial de Desarrollo |
| 9. ZUCR | Zona Urbana Comercial de Renovación |
| 10. ZUEC | Zona Urbana Especial de Desarrollo |
| 11. ZExR | Zona de Expansión Residencial |
| 12. ZExIn | Zona de Expansión Institucional |
| 13. ZURc | Zona Urbana de Recreación |

Artículo 64. Características de las zonas homogéneas.

1. Zona Urbana Patrimonial De Conservación (ZUPC)

Son las áreas que corresponden al sector histórico del municipio, por lo tanto se declaran como Patrimonio Histórico y de Conservación tanto en sus características estéticas como en las constructivas.

2. Zona Urbana Residencial De Consolidación(ZURC)

Se refiere a aquellas áreas de la ciudad cuyo uso y actividad predominante es la vivienda. Se complementa con aquellas actividades que surgen como soporte a la actividad residencial: comercio diario, industrias de pequeña escala consumo diario, actividades recreacionales para el grupo familiar y servicios institucionales de carácter local.

3. Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)

Son aquellas zonas destinadas al futuro desarrollo del Municipio para el alojamiento permanente.

4. Zona Urbana Institucional De Consolidación(ZUIInC)

Se refiere a aquellas áreas que tienen como uso principal actividades de orden oficial en los sectores de Administración, Militar, Educativo, Salud y Recreación.

Designa el suelo para la localización de actividades de servicio social y administrativo.

5. Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZuIC)

Se refiere a aquellas áreas que concentran actividad industrial y se constituyen en zonas de gran actividad e impacto urbano.

Son suelos en los que por sus características de ocupación y normativa actual, tienen lugar actividades industriales y de bodegas.

6. Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZuID)

Es aquella área que atenderá las nuevas demandas de localización industrial urbana.

7. Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC) Ejes Calle 7 y Carrera 6:

Se refiere a aquellas áreas que concentran la mayor parte de los usos comerciales y constituyen zonas de gran actividad e impacto urbano.

8. Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)

Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores.

9. Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn)

Se refiere a aquellas áreas que tienen como actividad principal el comercio, y en el cual se pretende una intervención estratégica que permitirá la reorganización del área central urbana

10. Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Se refiere a aquellas áreas que cumplen con la solución de actividades de diferente orden, con influencia de tipo regional y orientación a proyectos de gran magnitud.

Designa áreas de la ciudad que cumplen una función importante dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal, incluyen diferentes tipos de usos que admiten actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni deterioren el medio ambiente.

11. Zona De Expansión Residencial (ZExR)

Corresponde al futuro crecimiento del área urbana para uso de hábitat y alojamiento permanente.

12. Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

Corresponde a las áreas previstas para el desarrollo de actividades de administración, educación, salud y seguridad.

13. Zona Urbana de Recreación (ZuRc)

Son las áreas destinadas para el esparcimiento, dentro del sistema de espacio público.

CAPITULO 3 USOS DEL SUELO

Artículo 65. Definición.

Se establece la clasificación de usos del suelo en función de los tipos de actividad que se han determinado y que se desarrollarán dentro de la vigencia del presente acuerdo.

Artículo 66. Tipos de usos.

1. Usos Especiales. Designa áreas de la ciudad que cumplen una función de tipo regional dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal y que incluyen diferente tipo de usos que se determinan de acuerdo con la vocación de cada una de las zonas en las que se definen. Admiten actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni que deterioren el medio ambiente.

2. Uso Residencial. Es el que designa el suelo fundamentalmente como lugar de habitación, para el alojamiento permanente de las personas.

La actividad residencial puede ser de tres tipos:

- **Residencial neta:** Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en

lugares específicamente señalados por la norma.

- **Residencial con zonas de comercio y servicios:** barrios residenciales, en los que además de los usos compatibles de la categoría anterior, se permite el comercio y los servicios.
- **Residencial productiva:** Barrios residenciales, en los que se permite viviendas, que pueden albergar, dentro de la misma estructura usos comerciales o industriales livianos, y tienen como la categoría anterior, zonas de comercio y de servicios.

La vivienda podrá desarrollarse de la siguiente forma:

- **Vivienda Unifamiliar:**
La unidad constructiva habitable para una sola familia.
 - **Vivienda Bifamiliar:**
La construcción de dos unidades de vivienda en un mismo lote.
 - **Vivienda Multifamiliar:**
Edificación con una unidad arquitectónica apta para residencia independiente que contiene tres (3) o más viviendas en un mismo lote y generalmente con un régimen especial de copropiedad.
- 3. Uso Terciario.** Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores. Se establece la siguiente clasificación:

SERVICIOS	
Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> • Estación de policía
	<ul style="list-style-type: none"> • Bomberos
	<ul style="list-style-type: none"> • Defensa Civil
Defensa y justicia	<ul style="list-style-type: none"> • Juzgados
	<ul style="list-style-type: none"> • Inspecciones de policía
	<ul style="list-style-type: none"> • Comisarias
	<ul style="list-style-type: none"> • Cárcel
	<ul style="list-style-type: none"> • Centros correccionales
Abastecimiento de alimentos	<ul style="list-style-type: none"> • Mataderos
	<ul style="list-style-type: none"> • Plaza de Mercado
Recintos FERIALES	
Cementerios y Servicios funerarios	<ul style="list-style-type: none"> • Cementerio
	<ul style="list-style-type: none"> • Sala de velación
Administración Pública	<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldía
	<ul style="list-style-type: none"> • Veedurías
	<ul style="list-style-type: none"> • Sedes administrativas principales
	<ul style="list-style-type: none"> • Notarias
Servicios públicos y de transporte	<ul style="list-style-type: none"> • Terminal de pasajeros y carga.
	<ul style="list-style-type: none"> • Talleres y patios
	<ul style="list-style-type: none"> • Acueducto: tanques y plantas de bombeo
	<ul style="list-style-type: none"> • Centrales eléctricas y telefónicas.
	<ul style="list-style-type: none"> • Tren de cercanías • Estaciones de pasajeros • Estaciones para control de tráfico • Puestos de revisión del material rodante.

COMERCIO	
Empresariales	
Servicios financieros	<ul style="list-style-type: none"> • Bancos Cajeros Automáticos.
Servicios a empresas e inmobiliarios	<ul style="list-style-type: none"> • Inmobiliarios • Servicios de revelado y copia Correo
Servicios de almacenamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Bodegas
	<ul style="list-style-type: none"> • Silos
Personales	
	<ul style="list-style-type: none"> • Parqueaderos
	<ul style="list-style-type: none"> • Alojamiento: Hotel
	<ul style="list-style-type: none"> • Alimentación: Restaurantes y comidas rápidas.
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios profesionales técnicos especializados
	<ul style="list-style-type: none"> • Agencias de viajes
	<ul style="list-style-type: none"> • Sindicatos
	<ul style="list-style-type: none"> • Agremiaciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Estudios y laboratorios
	<ul style="list-style-type: none"> • Consultorios médicos y estéticos
	<ul style="list-style-type: none"> • Centros estéticos
	<ul style="list-style-type: none"> • Laboratorios médicos y odontológicos
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de ambulancia
	<ul style="list-style-type: none"> • Venta de telefonía celular
	<ul style="list-style-type: none"> • Viveros
	<ul style="list-style-type: none"> • Actividad económica limitada en servicios
	<ul style="list-style-type: none"> • Peluquería
	<ul style="list-style-type: none"> • Salas de belleza
	<ul style="list-style-type: none"> • Tatuaje
	<ul style="list-style-type: none"> • Sastrería
	<ul style="list-style-type: none"> • Lavandería
	<ul style="list-style-type: none"> • Tintorería
	<ul style="list-style-type: none"> • Reparación de artículos eléctricos
	<ul style="list-style-type: none"> • Fotocopias
	<ul style="list-style-type: none"> • Remontadora de calzado
	<ul style="list-style-type: none"> • Marqueterías
	<ul style="list-style-type: none"> • Vidrierías
	<ul style="list-style-type: none"> • Confecciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Floristerías
	<ul style="list-style-type: none"> • Cafetería
	<ul style="list-style-type: none"> • Heladerías
	<ul style="list-style-type: none"> • Fuentes de soda.

	<ul style="list-style-type: none"> • Eventos temporales y espectáculos en predios privados
	<ul style="list-style-type: none"> • Circos
	<ul style="list-style-type: none"> • Parques de atracciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Ferias temporales
	<ul style="list-style-type: none"> • Establecimientos especializados
	<ul style="list-style-type: none"> • Alquiler de videos
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de Internet
	<ul style="list-style-type: none"> • Juegos electrónicos
	<ul style="list-style-type: none"> • Chances y loterías
	<ul style="list-style-type: none"> • Teatros
	<ul style="list-style-type: none"> • Salas de concierto y exposiciones
	<ul style="list-style-type: none"> • Auditorios, cines, salas de audiovisual
	<ul style="list-style-type: none"> • Clubes sociales
	<ul style="list-style-type: none"> • Estudios de televisión.
	<ul style="list-style-type: none"> • Emisoras
Servicios de alto impacto	<ul style="list-style-type: none"> • Actividad económica restringida
	<ul style="list-style-type: none"> • Talleres de ornamentación
	<ul style="list-style-type: none"> • Marmolerías
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de maquinaria dobladora, cortadora y torno
	<ul style="list-style-type: none"> • Carpintería metálica y de madera
	<ul style="list-style-type: none"> • Tipografía
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios automotrices y venta de combustible
	<ul style="list-style-type: none"> • Estaciones de llenado
	<ul style="list-style-type: none"> • Estaciones de servicio completo
	<ul style="list-style-type: none"> • Venta de cocinol
	<ul style="list-style-type: none"> • Servitecas y talleres de mecánica
	<ul style="list-style-type: none"> • Montallantas
	<ul style="list-style-type: none"> • Lavadero de carros
	<ul style="list-style-type: none"> • Cambiaderos de aceite
	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de diversión y esparcimiento
	<ul style="list-style-type: none"> • Discotecas
	<ul style="list-style-type: none"> • Tabernas y bares
	<ul style="list-style-type: none"> • Moteles
	<ul style="list-style-type: none"> • Hoteles de paso y residencia.
	<ul style="list-style-type: none"> • Bingo, billares, casinos,
	<ul style="list-style-type: none"> • Sala de Masajes y baños turcos.
	<ul style="list-style-type: none"> • Salas de baile
	<ul style="list-style-type: none"> • Juegos de salón y electrónicos
	<ul style="list-style-type: none"> • Boleras
	<ul style="list-style-type: none"> • Piscinas y gimnasios

		<ul style="list-style-type: none"> • Galleras y campos de tejo.
		<ul style="list-style-type: none"> • Wiskerías
		<ul style="list-style-type: none"> • Streptease casas de lenocinio.
Venta de bienes y servicios complementarios	•	Supermercados
	•	Centros comerciales
	•	Locales especializados
		<ul style="list-style-type: none"> • Artículos agropecuarios
		<ul style="list-style-type: none"> • Maquinaria
		<ul style="list-style-type: none"> • Herramienta y accesorios
		<ul style="list-style-type: none"> • Depósitos de materiales de construcción
		<ul style="list-style-type: none"> • Comercio mayorista
		<ul style="list-style-type: none"> • Venta de automóviles
	•	Locales individuales menores de 60.00 M2
		<ul style="list-style-type: none"> • Productos alimenticios
		<ul style="list-style-type: none"> • Bebidas
		<ul style="list-style-type: none"> • Equipos profesionales
		<ul style="list-style-type: none"> • Fotografía
		<ul style="list-style-type: none"> • Calzado
		<ul style="list-style-type: none"> • Productos en cuero
		<ul style="list-style-type: none"> • Ropa
		<ul style="list-style-type: none"> • Artículos deportivos
		<ul style="list-style-type: none"> • Eléctricos
		<ul style="list-style-type: none"> • Ferretería
		<ul style="list-style-type: none"> • Cacharrería
		<ul style="list-style-type: none"> • Ópticas
		<ul style="list-style-type: none"> • Lámparas
		<ul style="list-style-type: none"> • Muebles
		<ul style="list-style-type: none"> • Medicinas
		<ul style="list-style-type: none"> • Cosméticos
		<ul style="list-style-type: none"> • Estéticos
		<ul style="list-style-type: none"> • Metales y piedras preciosas
		<ul style="list-style-type: none"> • Cristalería
		<ul style="list-style-type: none"> • Juguetería
		<ul style="list-style-type: none"> • Anticuarios
		<ul style="list-style-type: none"> • Producción y venta de artesanía
		<ul style="list-style-type: none"> • Artículos para el hogar
		<ul style="list-style-type: none"> • Decoración
		<ul style="list-style-type: none"> • Artículos y comestibles de primera necesidad
		<ul style="list-style-type: none"> • Fruterías
		<ul style="list-style-type: none"> • Panaderías

		• Lácteos
		• Carnes
		• Salsamentaria
		• Rancho
		• Droguerías
		• Perfumerías
		• Papelería.

4. Uso Dotacional. Designa el suelo como receptor de equipamientos especiales que están al servicio de toda la población.

DOTACIONAL	
Educación	• Planteles de educación hasta de 1.000 alumnos
	• Preescolar
	• Básica
	• Media
	• Salas de exposición
	• Centros culturales, científicos y artísticos.
	• Salones comunales
	• Galerías
	• Bibliotecas
Salud.	• Hospital de segundo nivel
	• Clínicas
	• Empresas sociales del estado
	• Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención
	• Centros de rehabilitación y reposo
	• Centros geriátricos
	• Centros de salud
	• Puestos de salud.
Bienestar social	• Salacunas, jardines infantiles
	• Guardería
	• Hogares de bienestar hasta de 20 niños
Culto	• Convento
	• Parroquias
	• Edificaciones para el culto
Deporte y recreación	• Estadio
	• Coliseo cubierto
	• Canchas múltiples
	• Dotaciones deportivas al aire libre
	• Polideportivos

5. Uso Industrial. Son los suelos destinados para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales. Los establecimientos y zonas industriales se clasifican de acuerdo con los siguientes niveles:

Nivel 1: Es aquella industria la cual tiene restricciones de localización por su alto impacto ambiental, urbanístico y por ser de gran escala.

Nivel 2: Es aquella industria que presenta impacto ambiental bajo y su impacto urbanístico es alto y de gran escala.

Nivel 3: Es la industria en el que los impactos ambientales y urbanísticos son bajos y es a pequeña escala.

La Oficina de Planeación será la encargada de valorar y designar el nivel industrial de cada proyecto de este tipo, teniendo en cuenta las siguientes características:

a) Impacto urbanístico.

Generado por la frecuencia y cantidad de tráfico provocado por la correspondiente industria.

b) Impacto Ambiental.

Es el generado por la industria como contaminación de los recursos naturales.

c) Escala.

Se clasificará por los niveles de producción establecidos por los entes competentes.

d) Según tipo de producto.

6. Uso Institucional: Es el que designa el suelo para la ubicación de establecimientos dedicados a actividades de educación, salud y seguridad.

Parágrafo 1.

Para el establecimiento de industrias se deberá cumplir con lo dispuesto por el Decreto Departamental No 2568 de 1974.

Artículo 67. Determinación de usos.

Cada zona tiene especificado dentro de las fichas reglamentarias los siguientes usos:

1. Los usos principales son los permitidos como predominantes en la zona.

2. Los usos compatibles son aquellos que son necesarios para el normal desarrollo de los usos principales o que pueden, de acuerdo con las densidades fijadas en cada caso, compartir el espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.

3. Usos condicionados son aquellos que en razón de su impacto sobre las actividades principales solo pueden tener lugar bajo ciertas condiciones fijadas de antemano.

4. Usos prohibidos son los que son totalmente incompatibles con el uso principal en razón del impacto que tienen sobre ellos.

Artículo 68. Usos del suelo por zonas homogéneas.

Los usos del suelo y su respectiva determinación se establece para cada zona delimitada en la reglamentación del presente acuerdo.

CAPITULO 4

REGLAMENTACIÓN DE USOS Y NORMAS COMPLEMENTARIAS POR ZONA HOMOGENEA.

Artículo 69. Delimitación de la Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)

Esta conformada por las manzanas catastrales No. :3, 9,16, 18, 19, 20, 21, 22,23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36 parcialmente, 37 del sector 1; y las manzanas catastrales No. 26 y 28 parcialmente del sector 2.

Artículo 70. Usos del suelo en Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)

1. **Usos Principales.** centros educativos y de salud, edificaciones para culto, cultura, defensa y justicia, cementerio, servicios funerarios y administración pública.
2. **Usos compatibles.** Vivienda, Servicios a empresas e inmobiliarios, servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada En servicios.
3. **Usos condicionados.** Parquaderos, Servicios Turísticos, Seguridad Ciudadana.
4. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 71. Normas complementarias para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPC)

Para el desarrollo de la Zona Urbana Patrimonial de conservación se establecen las siguientes disposiciones urbanísticas:

1. Los predios ubicados y no desarrollados sobre el área del cono de aproximación de la pista del Comando Aéreo de Mantenimiento Justino Mariño queda restringidos a la instalación de elementos y la construcción de edificaciones en los 360.00 ML iniciales, posteriores a la franja rectangular de 60.00 ML desde el borde de la cabecera de la pista; igualmente al final de dicha área se inicia la pendiente de restricción de 2% a la altura de cualquier tipo de obstáculos.
2. Las edificaciones declaradas como de interés cultural, deben preservar las condiciones arquitectónicas y constructivas originales. La reforma y/o ampliación no debe alterar el contexto urbano del entorno.
3. Las fachadas solo podrán modificarse para adaptar accesos peatonales o vehiculares en los inmuebles no declarados de interés cultural o arquitectónico.
4. Las nuevas edificaciones deben respetar la condición de expresión colonial exterior predominante en la Zona Urbana Patrimonial, con predominio de fachadas en pañete para aplicación de color.
5. El índice de ocupación para todo desarrollo urbanístico será máximo del 70% del área del predio.
6. El predio mínimo tendrá un área de 84.00 M2 y frente mínimo de 7.00 ML. El área mínima será de 49.00 ML.
7. Los predios que poseen área desarrollable internamente podrán construir nuevas edificaciones que permitan la densificación urbana. Mediante proyectos de régimen de copropiedad y/o propiedad horizontal.
8. No se permite el loteo o subdivisión individual de los predios cuyas áreas resultantes no tengan por lo menos el área mínima establecida para viviendas unifamiliares respetando el frente mínimo establecido. De igual forma los predios resultantes de la subdivisión deberá garantizar frente sobre vías.
9. Los antejardines existentes conservan sus dimensiones y no podrán ser objetos de ningún proceso constructivo, como de ningún uso diferente al de su condición original.
10. El Voladizo podrá tener hasta 0.60 ML siempre y cuando la dimensión del voladizo de los predios vecinos no exceda esta medida.
11. El patio mínimo será de 9.00 M2 y lado menor de 3.00 ML

12. El aislamiento posterior será de 3.00 ML a partir del primer piso en todo el ancho del predio, en lotes esquineros, se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento localizada sobre frente con vía Pública o sesión tipo A.
13. Las edificaciones que no sean declaradas de interés cultural podrán ser objeto de Licencia de Demolición.
14. Las fachadas coloniales y contemporáneas que por fallas estructurales deban ser demolidas deberán ser construidas nuevamente bajo similares condiciones formales a fin de preservar la memoria arquitectónica de las diferentes épocas municipales.
15. Las nuevas edificaciones solo podrán prever cubierta en teja de barro y no se permiten terrazas.
16. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %
17. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML.
18. El numero de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
19. Acometida de servicios públicos domiciliarios: toda unidad constructiva independiente deberá tener su propia acometida y control independiente.
20. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios y garantizar la separación de aguas lluvias y negras.
21. Se permite solamente desarrollos urbanísticos de vivienda no subsidiable.
22. Altílo: tendrá como área máxima el 30% del piso inmediatamente inferior.
23. La densidad será de máximo de 60 viviendas unifamiliar por hectárea neta urbanizable y de 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo 1:

La Administración Municipal realizara en el término de un (1) año a partir de la sanción del presente acuerdo, el estudio necesario para determinar las edificaciones objeto de conservación en toda la jurisdicción y los beneficios de orden tributario.

Parágrafo 2:

Se declaran de carácter peatonal las calles perimetrales al parque Pedro Fernández Madrid, para lo cual la Administración Municipal generará las acciones pertinentes en el corto plazo.

Artículo 72. Alturas para Zona Urbana Patrimonial de Conservación (ZUPCs)

Delimitación: corresponde a las manzanas con tratamiento definidas en él artículo correspondiente.

Altura: dos pisos y altílo. La altura resultante no será objeto de modificaciones a la altura de la fachada original.

Artículo 73. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):

La Zona Residencial de Consolidación, de la cabecera municipal, esta conformada por los sectores identificados con las letras A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, y N. Indicados en el Plano de Uso del suelo urbano, cuya delimitación se precisa en el Artículo correspondiente a Altura en cada zona.

Artículo 74. Usos de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):

Los Usos del Suelo en la Zona Urbana Residencial son los siguientes:

1. **Uso Principal.** Vivienda neta.

2. **Usos Compatibles.** Vivienda con servicios y comercio sobre los ejes viales del sistema vial primario y secundario, servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada en servicios, salones comunales, centros educativos y de salud, centros de bienestar, venta de bienes y servicios complementarios.
3. **Usos Condicionados:** Recreación y deporte, Culto, Parqueaderos, Microindustria.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo:

En los desarrollos urbanísticos existentes sobre vías terciarias anteriores a la sanción del presente acuerdo se podrá desarrollar vivienda productiva en el 30% de los predios de cada lado de manzana siempre que no genere afectación en el entorno.

Las nuevas urbanizaciones deben proveer edificaciones independientes para actividades productivas en igual proporción a las determinadas para la zona urbana residencial de desarrollo -ZURD-.

Artículo 75. Normas complementarias de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):

Se determinan para el manejo de esta zona las siguientes disposiciones:

1. Los predios ubicados en el área de influencia de la pista del aeropuerto del Comando Aéreo de Mantenimiento Justino Mariño, tienen restricción a la instalación de elementos y la construcción de edificaciones dentro de la franja de 150.00ML a partir del eje de la pista y paralela a la misma; inmediato lateralmente a la franja de protección de la pista, las alturas para obstáculos y edificaciones están condicionadas a la pendiente del 14.3% en una distancia de 315.00 ML, desde este punto máximo de pendiente, se establece una superficie horizontal lateral con dicha altura límite, en una franja de 4.000 ML.. Igualmente la restricción esta dada en los términos del numeral 1 del Artículo 71 del presente acuerdo.
2. Los desarrollos urbanísticos deben generar continuidad de la malla vial arterial, previendo por lo menos el perfil de vía existente. Corresponde a la Dirección de Planeación resolver las situaciones que presentan algún tipo de dificultad para la continuidad de la condición vial.
3. En las áreas residenciales los predios que requieran disponer de calle interna lateral por efectos de subdivisión, esta tendrá un ancho mínimo de 2.50 ML y sobre la misma no se permiten voladizos de ningún tamaño. Para la solución de calle interna intermedia dentro del predio, el ancho mínimo será de 5.00 ML entre paramentos de fachada.
4. Las nuevas urbanizaciones de vivienda unifamiliar o bifamiliar, diferentes a proyectos de Vivienda subsidiable, deberán prever áreas de antejardin mínimo de 3.00 ML. de ancho.
5. El tamaño mínimo de los predios y la densidad por hectárea neta urbanizable se establece de la siguiente manera:

UNIDAD	Area Mínima en M2	FRENTE MIN	DENSIDAD
VIS unifamiliar	60.00	5.00 -6.00 ML.	100 Vv/Ha.
VIS bifamiliar	60.00	6.00 ML.	180 Vv/Ha.
VIS Multifamiliar	49.00		180 Vv/Ha.
Unifamiliar	84.00	7.00 ML.	100 Vv/Ha.
Bifamiliar	84.00	7.00 ML.	180 Vv/Ha.
Multifamiliar	49.00		180Vv/Ha.

6. Índice de ocupación será máximo del 70 % del área del predio.
7. Altura de muros. Para cerramientos laterales o posteriores los muros tendrán altura máxima de 2.50 ML. Y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1.80 de altura.
8. Patio mínimo. Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M2 con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M2. con lado menor de 4.0 ML.
9. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo

- el ancho del predio a partir del primer piso. En los predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido. El índice de ocupación se incrementará hasta en la proporción de área de construcción permitida.
10. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
 11. Antejardín se construyen como parte del espacio público; en los lados de manzana que exista el antejardín, se deberá tener continuidad para los nuevos desarrollos urbanísticos, en la magnitud establecida.
 12. En los lados de manzana que inicien desarrollos urbanísticos y las nuevas urbanizaciones unifamiliares y bifamiliares diferentes a VIS deberán prever área de antejardín. El antejardín deberá tener ancho mínimo de 3.00 ML., no admite ningún tipo de cubierta, no podrá tener ningún tipo de uso diferente al de su condición natural. Cuando requiera cerramiento este tendrá una altura máxima de 1.80ML. y 70% de transparencia mínima.
 13. En las nuevas urbanizaciones las esquinas deben dar continuidad al mismo ancho de antejardín.
 14. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML, en todo caso deberán empatar con los existentes.
 15. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
 16. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %
 17. La construcción de estas soluciones deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público. La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso.
 18. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML..
 19. El numero de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de interés social uno (1) por cinco (5) unidades de vivienda.
 - Residencial para visitantes: uno (1) por cada veinte (20) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
 20. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada
 21. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
 22. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá construir redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
 23. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
 24. Altillio: Tendrá como área máxima el 30% del piso inmediatamente inferior.
 25. El tamaño mínimo de manzana neta para vivienda no subsidiable unifamiliar y bifamiliar es de 1.350 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 27.00 ML. Por 50.00 ML., el lado mayor será máximo de 100.00 ML.

26. El tamaño mínimo de manzana neta para vivienda subsidiable unifamiliar y bifamiliar es de 1.000 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 20.00 ML. Por 50.00 ML, el lado mayor será máximo de 100.00 ML.
27. Para los predios con tamaño y/o forma física que no permitan dar solución al tamaño mínimo de manzana, corresponderá a la Dirección de Planeación decidir con base en el proyecto urbanístico sobre la integración del mismo al entorno urbano.

Parágrafo:

Entiéndese por altillo el espacio constituido como prolongación del piso inmediatamente inferior, contenido bajo cubierta inclinada en todos los sentidos, sin ventana sobre fachada anterior y sin acceso a ningún espacio exterior.

**Artículo 76. Alturas de la Zona Urbana Residencial De Consolidación (ZURC):
Sectores para la delimitación de altura**

A.

Delimitación: por el norte con la carrera 4, por el sur con el río Subachoque y la carrera 1, por el occidente la calle 5, carrera 2 y calle 4, por el oriente con el río Subachoque.

Altura: cuatro pisos y altillo

B.

Delimitación: por el noroccidente por el perímetro de la zona urbana de conservación, por el sur-oriente y sur-occidente por el perímetro urbano y por el noroccidente con el lindero de la FAC.

Altura: tres pisos y altillo

C.

Delimitación por el norte con la calle 7, por el sur-oriente por la carrera 9, suroccidente con el lindero del predio de la FAC, y por el noroccidente con la proyección de la calle 4 y con la carrera 14.

Altura: dos pisos y altillo

D.

Delimitación: al norte con la calle 7, al sur-oriente con la carrera 14, al suroccidente con la calle 4 y su proyección y al occidente con linderos del predio de la FAC.

Altura: tres pisos y altillo.

E.

Delimitación: al norte con la calle 7, oriente con lindero del predio de la FAC, sur con la calle 1, y occidente con la carrera 21.

Altura: tres pisos y altillo

F.

Delimitación: Al norte con la calle 7, oriente carrera 21, sur lindero de la FAC, y occidente con la carrera 23.

Altura 4 pisos y altillo

G.

Delimitación: Norte calle 1, por el oriente y sur con el lindero del predio de la FAC y occidente con la carrera 21.

Altura: Dos pisos y altillo

H.

Delimitación: por el Nor-oriente lindero del predio de la FAC, suoriente con proyección de la carrera 21, suroccidente con el perímetro urbano, noroccidente con el perímetro urbano.

Altura: tres pisos y altillo

I.

Delimitación: Nor-oriente con el lindero de la FAC, suroriente con el lindero de la FAC, Suroccidente con el perímetro urbano y noroccidente con la proyección de la carrera 21.

Altura: dos pisos y altillo

J.

Delimitación: Nor-orientado con el lindero del predio de la FAC, sur y suroccidente con perímetro urbano y noroccidente con proyección del lindero del predio de la FAC.

Altura: cero.

K.

Delimitación: por el Norte por la vía Variante proyectada, por el orientado con los anillos de la variante proyectada, y zona urbana especial y por el suroccidente con la vía férrea, sur con el río Subachoque y noroccidente con el perímetro de la zona urbana industrial de desarrollo

Altura: tres pisos y altillo

L.

Delimitación: Norte con el río Subachoque, Nor-orientado con la calle 15, surorientado con la carrera 6, y suroccidente con la calle 9.

Altura: tres pisos y altillo

M.

Delimitación: Noroccidente con la carrera 6, Nor-orientado con la calle 21, surorientado con el perímetro de la zona industrial de consolidación y por el suroccidente con la línea férrea.

Altura: cuatro pisos y altillo

N.

Delimitación: Noroccidente con la carrera 1, Nor-orientado con la calle 15, y su proyección hasta la línea férrea, y por el suroccidente con la línea férrea.

Altura: cinco pisos y altillo

Artículo 77. Delimitación de la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)

Se establecen como zonas residenciales de Desarrollo las identificadas como ZURD-1, ZURD-2, ZURD-3, delimitada cada una así:

ZURD-1: Ubicada al costado sur de los barrios San Francisco, Hermandades, se delimita así:

Del punto No. 53 del perímetro urbano ubicado sobre la margen sur del río Subachoque dentro del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0002-0003-000 en las coordenadas:

$$X = 1'014.252$$

$$Y = 979.572$$

Desde aquí y tomando la margen sur del Río Subachoque y en contra flujo hasta encontrar el punto No. 54 cuyas coordenadas son:

$$X = 1.014.556$$

$$Y = 979.694$$

De este punto en dirección sur-occidental y tomando la carrera 1 por el costado sur-oriental hasta encontrar el punto identificado como N°39, ubicado sobre la esquina norte del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0002-0031-000 y cuyas coordenadas son:

$$X = 1'014.340$$

$$Y = 979.120$$

De este punto en línea recta en sentido nor-occidente sur por el costado nor-oriental del predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0002-0031-000 hasta encontrar el No. 40 del perímetro urbano localizado en las coordenadas:

$$\begin{aligned} X &= 1'014.246 \\ Y &= 979.185 \end{aligned}$$

Partiendo de este punto y en línea quebrada en dirección oriente dentro del predio identificado con cédula catastral No. 00-00-0002-0003-000 hasta encontrar el punto N°53, punto este que sirvió de partida a la envolvente descrita y encierra.

ZURD-2: Ubicada al costado Norte de la cabecera Municipal y se delimita así:

Partiendo del punto No.13, Punto este que es la intersección del Río Subachoque con el predio este identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0013-000 en el costado nor-occidental, punto este cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'016.487 \\ y &= 978.858 \end{aligned}$$

De este punto y siguiendo el curso natural del Río Subachoque por su costado nor-occidental, margen derecho hasta encontrar la intersección del río con el perímetro urbano del Municipio, costado nor-occidental, hasta encontrar el punto No. 12 y cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'016.122 \\ Y &= 979.718 \end{aligned}$$

De este punto y en sentido sur-occidental, en distancia aproximada de 1300 metros lineales con el límite del perímetro urbano anterior, hasta la intersección de la variante con el carretable que conduce a la Hacienda la Alpujarra en su costado nor-oriental donde se encuentra el punto No. 14, cuya coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'015.975 \\ Y &= 978.473 \end{aligned}$$

De este punto en línea recta y siguiente en sentido nor-oriental, costado derecho de la vía en mención, y en distancia aproximada de 740 metros lineales, hasta encontrar el No. 13, punto este que es el de inicio de la envolvente anteriormente descrita.

ZURD-3: Ubicada al costado Oriental de la Cabecera Municipal y se delimita así:

Parte del Punto No. 3 del perímetro urbano, ubicado en la esquina sur-oriental del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0009-0015-000 y cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'014.925 \\ Y &= 980.933 \end{aligned}$$

De este punto y en dirección nor-oriental, por el costado sur-oriental, del predio identificado con cédula catastral N° 00-00-0009-0015-000 y en línea recta en distancia aproximada de 620 metros lineales hasta encontrar el punto No. 4, del perímetro urbano en la esquina Sur Este del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0009-0015-000 y cuyas coordenadas son:

$$\begin{aligned} X &= 1'015.198 \\ Y &= 981.452 \end{aligned}$$

De ese punto en sentido nor-occidental distancia aproximada de 310 ML, línea quebrada costado nor-oriental del predio identificado con cédula catastral N°00-00-0009-0015-000, hasta encontrar el punto 7 del perímetro, punto este cuyas coordenadas son:

$$X = 1'015.476$$
$$Y = 981.361$$

De este punto en dirección sur-occidental y en línea recta en distancia aproximada 6, hasta la esquina Nor-este del predio No. 00-00-0009-0015-000, donde se ubica el punto No. 8 del perímetro urbano en las coordenadas:

$$X = 1'015.162$$
$$Y = 980.789$$

De este punto en dirección sur-oriental, sur-occidental del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0009-0015-000, en línea recta distancia aproximada de 303.00 ML hasta el punto No. 3 del perímetro urbano.

Artículo 78. Usos para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)

Los usos del suelo en la zona urbana residencial de desarrollo son los siguientes:

1. **Usos Principales:** Vivienda neta.
2. **Usos compatibles:** Servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada en servicios, salones comunales, centros educativos, de salud y de bienestar, venta de bienes y servicios complementarios.
3. **Usos Condicionados:** Recreación y deporte, culto, parqueaderos, microindustria.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 79. Normas complementarias para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD)

1. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, en la condición de perfil determinados en el presente acuerdo.
2. En las ZURD 1, 2 y 3, se desarrollaran proyectos de Urbanización con desarrollo integral para vivienda de Interés Social en máximo el 30% del total del área bruta de los predios.
3. En el 70% del área bruta de los predios de las ZURD-1,2 y 3 se desarrollarán proyectos de urbanización de vivienda no subsidiable con desarrollo integral y por loteo.
4. En la ZURD 1,2 y 3 las densidades para vivienda de interés social serán de 100 viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar y de 180 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
5. En las ZURD 1, 2 y 3 las densidades para vivienda no subsidiable serán de 60 viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar y de 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
6. En las ZURD 1, 2 y 3 no se permite el desarrollo de urbanizaciones de lotes con servicios para vivienda de interés social.
7. El tamaño mínimo de los predios y apartamentos serán los siguientes:

UNIDAD	Area Mínima en M2	FRENTE MIN
VIS unifamiliar	60.00	5.00 – 6.00
VIS Bifamiliar	70.00	7.00
VIS - Multifamiliar	49.00	
Unifamiliar	105.00	7.00
Bifamiliar	105.00	7.00
Multifamiliar	49.00	

8. Índice de ocupación. Para todo desarrollo urbanístico, las edificaciones ocuparán máximo el 70% del predio.
9. Los predios mínimos para el desarrollo de proyectos de urbanización no podrán ser menores a 4.00 hectáreas y deberán realizarse como una Unidad de Actuación Urbanística coordinadas con el proyecto del Plan Parcial correspondiente.
10. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda unifamiliar y bifamiliar no subsidiable es de 1.350 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 27.00 ML por 50.00 ML. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
11. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda subsidiable para vivienda unifamiliar y bifamiliar subsidiable es de 1.000 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 20.00 ML por 50.00 ML.. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
12. Las manzanas deberán tener una altura única para las edificaciones.
13. Altura de muros. Para cerramientos laterales o posteriores los muros tendrán altura máxima de 2.50 ML. Y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1.80 de altura.
14. Patio mínimo. Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M2 con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M2. con lado menor de 4.0 ML.
15. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En los predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido. El índice de ocupación se incrementará hasta la proporción de área de construcción permitida.
16. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
17. Antejardín se construyen como parte del espacio público; y deberá ser continuo en todo el perímetro de la manzana en la misma condición de ancho. Los proyectos de urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar diferentes a vivienda subsidiable deben preveer área de antejardín.
18. El antejardín no podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original, no se podrá cubrir, ni parcial ni totalmente. Cuando se proponga cerramiento se deberá garantizar el 70% de transparencia y altura máxima de 1.80 ML. El ancho mínimo del antejardín será de 3.50 ML.
19. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML., en todo caso deberán empatar con los existentes
20. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
21. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %. La altura mínima será de 2.50 ML.
22. La construcción de sótanos y semisótanos deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto de las redes de alcantarillado público.

23. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML.
24. El número de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de interés social: : uno (1) por tres unidades de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
25. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior, y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada.
26. Las Zonas Urbanas de Desarrollo localizadas de manera inmediata a la variante, no podrán conectar la malla vial con dicha vía.
27. La ZURD 2, deberá dar solución a su sistema vial interno previendo una única conexión con los anillos planteados en la Variante.
28. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
29. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
30. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
31. El uso de comercio y servicios deberá ser independiente del uso residencial y deberá ubicarse sobre las vías del sistema vial secundario.
32. La proporción del uso de comercio y servicios será de 2.00 M2 por unidad de vivienda.
33. Altillo: tendrá como área máxima el 30% del piso inmediatamente inferior.

Artículo 80. Alturas para la Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZuRD) Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el norte con la carrera primera, oriente con el río Subachoque, sur y suroccidente con el perímetro urbano.

Altura: cuatro pisos y altillo.

B.

Delimitación: Nor-oriente y noroccidente con el perímetro urbano y río Subachoque, por el sur con la vía Variante proyectada.

Altura: cinco pisos y altillo.

C.

Delimitación: Noroccidente con área de expansión, Nor-oriente con vía Variante proyectada, suroriente con área de expansión y suroccidente con la calle 21.

Altura: Cinco pisos y altillo.

Artículo 81. Delimitación de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInC):

La Zona Urbana Institucional De Consolidación está conformada por la Escuela de Suboficiales, el Comando Aéreo de Mantenimiento de la Fuerza Aérea Colombiana y el cementerio local.

Artículo 82. Usos de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInC):

Los usos del suelo para la Zona Urbana Institucional de Consolidación son los siguientes:

1. **Usos Principales.** Los concernientes a las actividades de la Fuerza Aérea Colombiana, Institucionales y las inherentes a la actividad del cementerio.
2. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 83. Normas Complementarias de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInC):

Para el manejo de la Zona urbana Institucional de Consolidación se establecen las siguientes disposiciones:

1. Los predios de la Fuerza Aérea son objeto de la realización de Plan Parcial.
2. La prolongación de la pista en la cabecera (06) deberá prever la solución del sistema vial que sea objeto de afectación.
3. Para el funcionamiento del cementerio ubicado en el barrio Hermandades, se preverá en el predio colindante sin desarrollo urbanístico área para su ampliación y en dicho predio se generará un aislamiento perimetral mínimo de 15.00 ML a partir del cerramiento para su desarrollo urbanístico. El propietario del cementerio realizará la gestión de negociación pertinente.

Artículo 84. Alturas de la Zona Urbana Institucional De Consolidación (ZUInC): Sectores para la delimitación de alturas

Delimitación: Por el Nor-orienté con la calle 7 y el perímetro de los barrios La Huerta, Serrezuela; por el sur-orienté con la carrera 9 y 2, Finca el Granero y Vía a Barroblanco; por el sur-occidenté con el barrio San José; por el nor-occidenté con el perímetro del barrio San José y sector el Sosiego. El cementerio está conformado por el predio identificado con la cédula catastral No. 01-010117-0002-000.

Altura: Tres pisos

Parágrafo:

La altura de las edificaciones inmediatas al cementerio tendrán altura máxima de dos (2) pisos.

Artículo 85. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)

La ZUIC, está conformada por tres (3) áreas, localizadas según plano de uso del suelo urbano e identificadas como ZUIC-A, ZUIC-B y ZUIC-C, conformada cada una de la siguiente manera:

ZUIC-A: Integrada por las manzanas No. 2, 3, 4, 5, 12 y 16 del sector 2, exceptuando los desarrollos urbanísticos de vivienda existentes. El perímetro definitivo será determinado por el plan parcial sector industrial del Cortijo y área residenciales aledañas; esta área se identificará con el nombre de zona industrial Cortijo 1.

ZUIC-B: Integrada por los predios No. 12,13 y 14 del manzana 62 y los predios No. 1 y 2 de la manzana 64 del sector 2; esta área de identificará con el nombre de zona industrial Cortijo 2.

ZUIC-C: Conformada por el predio No. 10 y 11 de la manzana 61 del sector 2.

Artículo 86. Usos Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)

Los usos del suelo son los siguientes:

1. **Usos Principales.** Parques industriales, Industria de transformación liviana, bodegas y centros empresariales.
2. **Usos compatibles.** Recreación y deporte, parqueaderos, servicios alimentarios, servicios a empresas e inmobiliarios, bodegas de reciclaje, oficinas y agencias de atención al cliente, servicios financieros.
3. **Usos condicionados.** Subestaciones de energía, subcentrales de telecomunicaciones, seguridad ciudadana, bienestar social.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 87. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC)

Se determinan para el manejo de esta zona, las siguientes disposiciones:

1. El área Industrial denominada el Cortijo I, hace parte del área delimitada por la carrera 6, calle 21, carrera 10 Este y calle 7, área objeto de Plan Parcial.
2. El desarrollo de malla vial debe proporcionar continuidad al interior del área y se deberá generar el acceso y salida del transporte de carga por el costado Nor-Oriental y Sur-Occidental de las zonas mencionadas.
3. Los nuevos desarrollos no podrán conectarse a la Variante proyectada y deberán articularse con el sistema vial primario del casco urbano.
4. El perímetro del área industrial estará determinado por una franja mínima de 30 ML, denominada Franja de protección ambiental a partir del eje de la vía y/o de los paramentos de las edificaciones ubicadas de manera inmediata al área industrial; el área excedente del perfil de vía estará conformada por un anillo arbóreo para el control ambiental y paisajístico. La franja mínima estará también dada alrededor de todos los asentamientos residenciales ubicados al interior del área.
5. La Industria existente en esta zona tendrá un plazo no mayor a tres años para ajustar su sistema de producción y distribución mediante la aplicación de tecnologías limpias y cumplirá con los requisitos ambientales establecidos en la Ley.
6. Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística bajo el concepto de Parques industriales y su área mínima de desarrollo quedará determinada en El respectivo Plan Parcial.
7. El tamaño mínimo de los predios será de 1600m², con frente mínimo de 40.00 ML
8. El índice de ocupación para edificaciones será máximo del 37.5%.
9. El aislamiento de las edificaciones respecto de los paramentos de los predios será de mínimo de 10ML en la parte anterior, posterior y lateral de 5.00 ML.
10. El cerramiento anterior de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%; el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.
11. Los estacionamientos se solucionaran al interior del predio y se deberá proveer un estacionamiento por cada 50 m² de área construida. Las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.
12. Antejardín. La franja de antejardín corresponde a la misma de aislamiento anterior y no será objeto de estacionamientos.
13. Voladizos. La magnitud del voladizo estará de acuerdo con la necesidad de diseño espacial y en ningún caso podrá cubrir más de 2.50 ML. Sobre áreas de aislamiento.
14. Sótanos y semisótanos. Podrán ser utilizados sótanos y semisótanos para los procesos de actividad industrial, y estacionamientos previendo las condiciones técnicas para su funcionamiento. El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3.50 ML. y rampas de máximo el 20% de pendiente.
15. Acometida de Servicios Públicos. Cada unidad del parque industrial tendrá su propia acometida de servicios públicos.

Artículo 88. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZUIC) Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el Nororiente con la calle 21, suoriental con la Avenida del Estadio proyectada, por el suroccidente con la calle 15 y carrera 1 y línea férrea, por el noroccidente por la carrera 2, limite con la zona residencial de consolidación.

Altura: Cinco pisos.

B.

Delimitación: por el norte con el río Subachoque, Nororiente con la zona comercial de desarrollo y por el suroriente con limite del Barrio Miguel Velázquez, suroccidente con la calle 15.

Altura: Cinco pisos.

C.

Delimitación: Nororiente con la línea férrea, suroriente con la carrera 11, suroccidente con la calle 7, y occidente con la zona comercial de desarrollo.

Altura: cuatro pisos.

Artículo 89. Delimitación de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Está conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 01-02-0047-0001-000.

Artículo 90. Usos de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Los usos del suelo para la Zona Urbana Industrial de Desarrollo son los siguientes:

1. **Usos principales:** Parques Industriales, Industria de transformación liviana, bodegas y centros empresariales.
2. **Usos compatibles:** Recreación y deporte, parqueaderos, servicios alimentarios, servicios empresariales e inmobiliarios, bodegas de reciclaje, oficinas y agencias de atención al cliente, servicios financieros.
3. **Usos condicionados:** Subestaciones de energía, subcentrales de telecomunicaciones, seguridad ciudadana, bienestar social.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 91. Normas complementarias de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Se determina para el manejo de la Zona Urbana Industrial de Desarrollo las siguientes disposiciones:

1. El perímetro del área industrial está determinado por una franja de aislamiento ambiental así:
 - 30 ML por el costado oriental a partir del paramento del predio entre la variante y la línea del Ferrocarril.
 - Por el Costado Sur-Occidental, el aislamiento corresponde a lo determinado como protección a la línea Férrea y a la red de conducción de Ecopetrol por parte de los propietarios de dicha infraestructura.
 - Por el Costado Norte el aislamiento es de 100 ML a partir del borde de calzada de la variante.
2. El acceso vehicular al área industrial se realizará mediante vía paralela a la variante.
3. El desarrollo urbanístico se generará a partir de un plan parcial
4. El desarrollo vehicular en caso de requerirse el fraccionamiento del área, deberá proyectar la continuidad de la malla vial.
5. La Industria que genera implantación en esta área tendrá para su sistema de producción y distribución aplicación de tecnologías limpias y cumplirá con los requisitos ambientales establecidos en la Ley.
6. El tamaño mínimo de los predios será de 1600m², con frente mínimo de 40.00 ML.
7. Los nuevos desarrollos no podrán conectarse a la Variante proyectada y deberán articularse con el sistema vial primario del casco urbano.
8. Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística bajo el concepto de Parques industriales y su área mínima de desarrollo quedará determinada en El respectivo Plan Parcial.
9. El índice de ocupación para edificaciones será máximo de 37.5%.
10. El aislamiento de las edificaciones respecto de los paramentos de los predios será de mínimo de 10ML en la parte anterior, posterior y lateral.
11. El cerramiento anterior de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%; el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.
12. Los estacionamientos se solucionaran al interior del predio y se deberá proveer un estacionamiento por cada 50 m² de área construida. Las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.
13. Antejardín. La franja de antejardín corresponde a la misma de aislamiento anterior y no será objeto de estacionamientos.

14. Voladizos. La magnitud del voladizo estará de acuerdo con la necesidad de diseño espacial y en ningún caso podrá cubrir más de 2.50 ML. Sobre áreas de aislamiento.
15. Sótanos y semisótanos. Podrán ser utilizados sótanos y semisótanos para los procesos de actividad industrial, y estacionamientos previendo las condiciones técnicas para su funcionamiento. El acceso vehicular tendrá un ancho mínimo de 3.50 ML. y rampas de máximo el 20% de pendiente.
16. Acometida de Servicios. Públicos. Cada unidad del parque industrial deberá poseer su propia independencia en servicios públicos.

Artículo 92. Alturas de la Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZUID)

Delimitación: Por el norte con la variante proyectada, por el Nororiente con el límite de la zona residencial de consolidación, suroccidente con el límite con el barrio Echavarría, suroccidente con la línea férrea.

Altura: Cuatro pisos.

Artículo 93. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

Corresponde a los lados de manzana ubicados con frente a la calle 7 y carrera 6, integrados a las manzanas catastrales No. 36, 38, 46, 47, 54 del sector 1 y números 1, 6, 7, 9, 10, 11, 21, 23, 24, 25, 45, 62, 63, 65 del sector 2.

Artículo 94. Usos de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

Los Usos del suelo para la Zona Urbana Comercial son los siguientes:

1. **Usos principales.** Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, servicios técnicos especializados, venta de bienes y servicios complementarios.
2. **Usos compatibles.** Vivienda con servicios y comercio, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto.
3. **Usos condicionados.** Vivienda neta, Servicios automotrices, Estaciones de servicio, bares, Servicios de Bienestar Social, Seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 95. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

1. Tamaño de Predios: Para todos los usos el predio mínimo será de 105.00M². y frentes mínimo de 7.00 ML; los predios existentes con área y frentes mínimos inferiores a los señalados solo podrán ser destinados a actividad Comercial.
2. Índice de ocupación. Será máximo del 70% del área del predio. Los predios desarrollados urbanísticamente como resultado de licencia de construcción, conservarán la ocupación allí establecida.
3. Alturas. Las edificaciones localizadas en medios afectados por el cono de aproximación de la pista del aeropuerto y su proyección, tendrán altura máxima de 3 pisos, los restantes predios tendrán altura hasta de 5 pisos.
4. Patio mínimo. Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M² con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M². con lado menor de 4.0 ML.
5. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En lotes esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido. El índice de ocupación se incrementará hasta en la proporción del área de construcción permitida.

6. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
7. El antejardín no podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original, no se podrá cubrir, ni parcial ni totalmente. Cuando se proponga cerramiento se deberá garantizar el 70% de transparencia y altura máxima de 1.80 ML. El ancho mínimo del antejardín será de 3.50 ML.
8. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML., en todo caso deberán empatar con los existentes
9. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
10. Los sótanos y semisótanos solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente. Solo se permitirán parqueaderos y espacios para maquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %
11. La construcción de sótanos y semisótanos estas soluciones deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público. La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso.
12. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote, a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML..
13. El numero de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de interés social: : uno (1) por tres unidades de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
14. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior, y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada.
15. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
16. Para la independización de las acometidas por unidad de copropiedad y/o unidad de propiedad horizontal se tendrá un plazo máximo de 18 meses.
17. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
18. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
19. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML..
20. La densidad para urbanización de vivienda unifamiliar será de 80 viviendas por hectárea neta urbanizable, para vivienda bifamiliar y multifamiliar de 160 viviendas por hectárea neta urbanizable.
21. Solamente se admite el desarrollo de vivienda diferente a vivienda de interés social.

Artículo 96. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC).

Las alturas estarán determinadas de acuerdo con la zonificaciones colindantes ya determinadas.

Artículo 97. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)

La ZUCD está compuesta por tres (3) áreas conformadas de la siguiente manera:

ZUCD-A: conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0012-000

ZUCD-B: conformada por los predios No. 26 y 27 de la manzana 62 del sector 2.

ZUCD-C: conformada por los predios No. 129, 130, 131, 132 y 133 de la manzana 03 del sector 2 y el sector denominado Barranquillita.

Artículo 98. Usos de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)

Los usos del suelo para la ZUCD son los siguientes:

1. **Usos principales:** Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, servicios técnicos especializados, venta de bienes y servicios compatibles.
2. **Usos compatibles:** Vivienda, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura.
3. **Usos condicionados:** Actividad económica restringida, Servicios automotrices y venta de combustible servicio, bares, Servicios de Bienestar Social, Seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 99. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD).

Esta sujeto a la formulación de Planes Parciales para los desarrollos urbanísticos.

1. Deberá prever la continuidad de la malla vial.
2. Tamaño de predio mínimo será de 105.00 M2. con frente mínimo de 7.00 ML.
3. Se deberá adoptar como condiciones mínimas las definidas para los desarrollos urbanísticos de esta zona las determinadas para la Zona Urbana Comercial de Consolidación.
4. En vivienda solo se desarrollarán proyectos diferentes a vivienda de interés social con densidad máxima de 100 viviendas por hectárea neta urbanizable y de 180 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar. Las urbanizaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar deben preveer áreas de antejardín.
5. El índice máximo de ocupación es del 70% del área total del predio.
6. El aislamiento posterior de los predios sector Barranquillita será de 5 ML. en todo el ancho del predio a partir del primer piso.

Parágrafo:

Se determina como disposiciones básicas para los desarrollos urbanísticos las señaladas para la zona urbana comercial de consolidación.

Artículo 100. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD) Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el norte con la vía Variante proyectada, Nororiente con la línea férrea, por el oriente con el lindero del predio de Colcerámica, suroccidente con la calle 7.

Altura: cinco pisos.

B.

Delimitación: Norte vía Variante proyectada, Nororiente con la proyección de la calle 21, suoriental con la carrera 6, suroccidente con limite del barrio Miguel Velázquez y zona industrial de consolidación y río Subachoque.

Altura: cinco pisos.

C

Delimitación: por el Nororiente con la calle 21, suoriental con limite del perímetro municipal, suroccidente con la calle 7, noroccidente con la avenida del estadio.

Altura: cinco pisos.

Parágrafo:

La altura para el sector Barranquillita es de dos (2) pisos; no se permite la construcción de cubierta para terrazas.

Artículo 101. Delimitación de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn)

La ZUCR está compuesta por dos (2) áreas conformadas de la siguiente manera:

ZUCR-A: conformada por las manzanas catastrales No. 14, 15 de los sectores 1 y 2.

ZUCR-B: conformada por las manzanas catastrales No. 19, 28, 29, 30 y 60 del sector 2 y las manzanas catastrales No. 36 y 37 del sector 1.

Artículo 102. Usos de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZUCR)

Los usos del suelo para la ZUCR son los siguientes:

1. **Usos principales:** Servicios financieros, servicios a empresas e inmobiliarios, servicios de logística, servicios alimentarios, servicios turísticos, servicios profesionales técnicos especializados, servicios técnicos especializados, venta de bienes y servicios complementarios.
2. **Usos compatibles:** Vivienda, edificios de estacionamientos, Centros de salud, centros de educación, Servicios funerarios, Culto, Cultura.
3. **Usos condicionados:** Actividad Económica Restringida, Servicios automotrices y venta de combustible, Servicios de Bienestar Social, Seguridad Ciudadana, servicios de diversión y esparcimiento.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 103. Normas complementarias de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn).

Para esta zona se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

Esta zona es objeto de formulación de un Plan Parcial.

1. Las edificaciones ubicadas en esta zona deberán realizar mejoramiento de fachadas y según el caso la reconstrucción total de la edificación, para mejorar la calidad de vida y fortalecer el centro urbano.
2. No se hará uso del espacio público, diferente al establecido, respetando los perfiles viales correspondientes y manteniendo como uso privado el área dentro de los paramentos de cada predio.
3. No se podrán realizar desarrollos urbanísticos hasta tanto este aprobado el Plan Parcial.
4. Se deberán adoptar como condiciones mínimas para los desarrollos urbanísticos de esta zona, las determinadas para la Zona Urbana Comercial de Consolidación.

Artículo 104. Alturas de la Zona Urbana Comercial De Renovación (ZuCRn).

Sectores para la delimitación de alturas.

A.

Delimitación: Por el Nororiente con la vía férrea, por el suroriente con la proyección de la avenida del estadio, por el suroccidente con la calle 7, proyección de la carrera 1 y río Subachoque, por el noroccidente con la carrera 4 y su proyección.

Altura: cuatro pisos

B.

Delimitación: por el Nor-orientado con la línea férrea y río Subachoque, y calle 9, por el suroriente con la carrera 7, y línea férrea, por el lindero del área de conservación, por el suroccidente río Subachoque y calle 7, noroccidente carrera 11.

Altura: dos pisos.

Artículo 105. Delimitación de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Conformado por los predios No. 3, 4, 5 y 6 de la manzana catastral No. 64 del sector 2 y área parcial del predio No. 00-00-0004-0020-000 ubicado entre la variante proyectada y la manzana 64 del sector 2.

Artículo 106. Usos de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

1. **Usos Principales:** Terminal de Transporte, Centro de Acopio, Plaza Mayorista.
2. **Usos compatibles.** Estación de Bomberos, Servicios de transporte, depósitos y bodegas, talleres de mantenimiento, diagnosticentros, garajes, comercio, servicios financieros.
3. **Usos condicionados.** Estaciones de servicio.
4. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 107. Normas complementarias de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Se determinan para el manejo de la Zona urbana Especial de Desarrollo las siguientes disposiciones:

1. Los desarrollos se realizarán por Plan Parcial.
2. El perímetro de esta zona estará determinado por una franja de protección del río Subachoque. 100 ML de aislamiento respecto a la variante proyectada y 30 ML con el borde de calzada del intercambiador sobre la variante proyectada.
3. Índice de ocupación. Será máximo del 70% del área del predio.
4. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
5. La construcción de sótanos y semisótanos deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público. La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso.
6. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.

Artículo 108. Alturas de la Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Delimitación: Por el norte con la vía Variante proyectada, por el oriente con el río Subachoque, por el suroccidente con la calle 15, por el occidente con él limite del barrio Escallón, y el constado oriental del anillo vial.

Altura: Cinco pisos.

Artículo 109. Delimitación de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

La delimitación de las zonas de expansión está establecidas en el artículo 27.

Artículo 110. Usos de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

Los usos del suelo determinados para esta zona son los siguientes:

1. **Usos principales.** Vivienda neta.
2. **Usos compatibles.** Servicios alimentarios, establecimientos de economía limitada en servicios, salones comunales, centros educativos, de salud y de bienestar, venta de bienes y servicios complementarios.
3. **Usos Condicionados:** Recreación y deporte, culto, parqueaderos, microindustria
4. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Parágrafo:

Los usos existentes a la sanción del presente acuerdo en las ZExR permanecerán hasta cuando se inicien los desarrollos de tipo urbano, en concordancia con las disposiciones del presente acuerdo.

Artículo 111. Normas complementarias de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

1. Los desarrollos urbanísticos son objeto de planes parciales.
2. Los proyectos de urbanización que se realicen en estas áreas se ejecutaran integralmente en cuanto a obras de urbanismo y edificaciones, no se permiten urbanizaciones de lotes con servicios para vivienda de interés social.
3. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, según lo establecido en el presente acuerdo.
4. Del área total del predio solo se podrá destinar el 30% del área bruta a vivienda de interés social, con densidad de 100 Viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar, y de 180 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar.
5. En el 70% del área bruta se desarrollarán proyectos de urbanización de vivienda no subsidiable con desarrollo integral y por loteo con densidad de 60 viviendas por hectárea neta urbanizable para unifamiliar y 120 viviendas por hectárea neta urbanizable para bifamiliar y multifamiliar .
6. Los tamaños mínimos de los predios son los siguientes:

UNIDAD	Area Mínima en M2	FRENTE MIN
VIS unifamiliar	60.00	5.00 – 6.00
VIS Bifamiliar	70.00	7.00
VIS - Multifamiliar	49.00	
Unifamiliar	105.00	7.00
Bifamiliar	105.00	7.00
Multifamiliar	49.00	

7. Índice de ocupación. Para todo desarrollo urbanístico, las edificaciones ocuparán máximo el 70% del predio.
8. Los predios mínimos para el desarrollo de proyectos de urbanización no podrán ser menores a 4.00 hectáreas y deberán realizarse como una Unidad de Actuación Urbanística coordinados con el proyecto del Plan Parcial correspondiente.
9. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda unifamiliar y bifamiliar no subsidiable es de 1.350 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 27.00 ML por 50.00 ML. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
10. El tamaño mínimo de manzana neta, para vivienda unifamiliar y bifamiliar subsidiable es de 1.000 M2 correspondiente a una dimensión mínima de 20.00 ML por 50.00 ML. El lado mayor será máximo de 100.00 ML.
11. Las manzanas deberán tener una altura única para las edificaciones.
12. Altura de muros. Para cerramientos laterales o posteriores los muros tendrán altura máxima de 2.50 ML. Y los muros laterales en terraza con vecinos colindantes serán mínimo de 1.80 de altura.
13. Patio mínimo. Para edificaciones hasta 3 pisos será mínimo de 9 M2 con lado menor de 3.0 ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos será mínimo de 16.00M2. con lado menor de 4.0 ML.
14. Aislamiento posterior: para edificaciones hasta de 3 pisos, el aislamiento mínimo será de 3.0ML, para edificaciones de 4 y 5 pisos de 5.0 ML. Y se solucionará contra el lindero posterior, en todo el ancho del predio a partir del primer piso. En predios esquineros se admite construcción en proporción equivalente a la mitad del área de aislamiento, localizada sobre frente a vía pública o cesión tipo A, condicionada al patio mínimo establecido. El índice de ocupación se incrementará hasta en la proporción de área de construcción permitida.
15. Aislamiento lateral cuando se prevea para edificaciones de uno a tres pisos será mínimo de tres metros lineales y para edificaciones de cuatro y cinco pisos será mínimo de siete metros lineales cuando tiene servidumbre visual y cinco metros lineales entre culatas.
16. Antejardin se construyen como parte del espacio público; y deberá ser continuo en todo el perímetro de la manzana en la misma condición de ancho.

17. El antejardín no podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original, no se podrá cubrir, ni parcial ni totalmente. Cuando se proponga cerramiento se deberá garantizar el 70% de transparencia y altura máxima de 1.80 ML. El ancho mínimo del antejardín será de 3.50 ML y se deberá prever en las urbanizaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar no subsidiable.
18. Voladizos. Tendrá una magnitud de 0.60 ML sobre espacios y bienes de uso público con distancia mínima entre paramentos enfrentados de 7.50 ML; en distancias superiores a la anterior podrá tener una magnitud de 0.80 ML, en todo caso deberán empatar con los existentes
19. Cuando se desarrollan construcciones continuas estas deberán tener soluciones de empate en altura paramentos y voladizos garantizando la armonía de las edificaciones.
20. Los sótanos y semisótanos solo se permiten para parqueaderos, espacios para máquinas, equipos y depósitos. La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %. La altura será mínima de 2.50 ML de entepiso.
21. La construcción de estas soluciones deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público.
22. Las nuevas edificaciones deberán prever estacionamientos al interior del lote a nivel del terreno, en sótanos o semisótanos y tener fácil acceso. Su dimensión mínima será de 2.20 ML por 4.50 ML.
23. El número de parqueaderos de acuerdo al uso será:
 - Residencial: uno (1) por unidad de vivienda.
 - Residencial vivienda de interés social: : uno (1) por tres unidades de vivienda.
 - Residencial visitantes: uno (1) por cada siete (7) unidades de vivienda.
 - Comercio: Mínimo uno (1) por cada 80.00 M2 de área comercial.
 - Institucional: Mínimo uno (1) por cada 200.00 M2 de área o de fracción de área construida.
24. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior, y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada.
25. La Zonas de expansión localizadas de manera inmediata a la variante no podrán conectar malla vial con dicha vía.
26. Acometidas de servicios públicos domiciliarios. Toda edificación que posea más de una unidad de vivienda o comercio independientes, deberán tener cada una su propia acometida y control independientes en agua, energía, teléfono y gas natural.
27. Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
28. Las edificaciones que den solución a terrazas, deberán prever adecuada impermeabilización de la placa, no se admite cubierta en dichos espacios.
29. El uso de comercio y servicios deberá ser independiente del uso residencial y deberá ubicarse sobre las vías del sistema vial secundario.
30. La proporción del uso de comercio y servicios será de 2.00 M2 por unidad de vivienda.
31. Altillo: tendrá como área máxima el 30% del área del piso inmediatamente inferior.

Artículo 112. Alturas de la Zona De Expansión Residencial (ZExR).

Delimitación: corresponde a las zonas de expansión comprendidas entre la calle 21 y la vía Variante proyectada.

Altura: cinco pisos y altillo.

Artículo 113. Delimitación de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

La ZexIn está compuesta por dos (2) áreas conformada de la siguiente manera:

ZexIn-A: conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00- 0009- 0017-000 del sector nueve (9) rural.

ZexIn-B: conformada por el predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0003-0360-000, áreas parciales de los predios catastrales No. 362 y 386 del sector 3 rural y de los predios catastrales No. 0006 y 0241 del sector dos (2) rural.

Artículo 114. Usos de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

1. **Usos principales.** Ampliación de la pista de la FAC y Escuela Agrícola San Pedro
2. **Usos compatibles:** Dotacional en educación, salud, bienestar social, culto, deporte y recreación.
3. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo:

Los usos compatibles dotacionales, corresponden únicamente a la ZExIn-B.

Artículo 115. Normas complementarias de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

La subdivisión del predio de la Escuela Agrícola San Pedro, solo podrá subdividirse en áreas mínimas equivalente al 25 % del área original y no serán objeto de subdivisión durante la vigencia del PBOT.

Artículo 116. Alturas de la Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

A.

Delimitación: Las zonas de expansión comprendidas entre la calle 21 y la vía Variante proyectada.

Altura: cinco pisos.

B.

Delimitación: Área de expansión Fuerza Aérea

Altura: cero pisos.

Artículo 117. Delimitación Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

La conforma el Coliseo Cubierto ubicado en el predio correspondiente a la manzana catastral No. 27 del sector 2, el Estadio Municipal ubicado en la Manzana No. 3 del sector 2, la Concha Acústica, los parques y polideportivos de barrio.

Artículo 118. Usos de la Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

Los usos de suelo determinados para esta zona son los siguientes:

1. **Usos principales.** Polideportivos, parques infantiles, centros recreativos, paraderos turísticos.
2. **Usos compatibles.** Área para estacionamiento, locales para alimentos y artesanías.
3. **Usos prohibidos.** Todos los demás.

Artículo 119. Normas complementarias Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

Para el desarrollo de esta zona urbana de recreación se establecen las siguientes disposiciones:

1. El área destinada a los estacionamientos y accesos debe ser mínimo del 15% del total del predio.
2. Toda construcción de parques y centros Recreacionales deberán contemplar áreas de acceso y movilidad con destino a la población discapacitada y de la tercera edad.
3. Los polideportivos opcionalmente podrán ser dotados de graderías laterales, vestier y baños.

Artículo 120. Alturas Zona Urbana De Recreación De Consolidación (ZuRcC)

La altura máxima permitida es de un piso para parques y polideportivos de barrio. Los centros deportivos de escala municipal tendrán como altura máxima la del entorno inmediato. Corresponde a la Dirección de Planeación decidir sobre aspectos especiales respecto a la construcción de escenarios deportivos.

CAPITULO 5 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Artículo 121. Objetivo

Fijar en el mediano plazo la mitigación del déficit total cuantitativo de vivienda subsidiable mediante programas y proyectos con prioridad en atención a la población radicada en Madrid con fecha anterior a la sanción del presente acuerdo.

Artículo 122. Déficit

1. El déficit de vivienda nueva de 3000 unidades, establecido en el año de 1999 según censo Municipal, debe ser mitigado a corto y mediano plazo, con la participación de la Empresa Privada, programas de autoconstrucción y con la Gestión directa de la Administración Municipal.

El Fondo de Vivienda Municipal, establecerá el déficit cualitativo de las viviendas objeto de programas de mejoramiento en el corto plazo.

Artículo 123. Estrategias.

Se determinan como estrategias para el desarrollo de las soluciones de vivienda subsidiable las siguientes:

1. Proyectos nuevos por parte de urbanizadores privados.
2. Plan de Consolidación y Densificación.
3. Programa de Mejoramiento Integral.
4. Programas de Vivienda e Interés Social por Autogestión.

Artículo 124. Instrumentos para la ejecución de programas.

Se constituyen como instrumentos para la ejecución de programas de vivienda de interés social los siguientes:

1. La Creación del Banco Inmobiliario.
2. Declaratoria de predios para Desarrollo Prioritario en el largo plazo.
3. La canalización de recursos provenientes de las plusvalías y áreas de cesiones de proyectos urbanísticos.
4. Las determinaciones de los planes parciales.

Artículo 125. Localización de Vivienda de Interés Social

Se determinan como áreas para la ubicación de vivienda de interés social subsidiable, los predios ubicados en las Zonas Urbanas Residenciales de Consolidación y Desarrollo, de acuerdo con lo establecido en la zonificación correspondiente y en las Zonas de Expansión residencial según lo determinado en el presente acuerdo.

Artículo 126. Definición de Vivienda de Interés Social

Son soluciones de vivienda subsidiable las unidades cuyo valor de adquisición o adjudicación se ubica dentro de los límites señalados por la ley vigente.

Artículo 127. Destinación de suelos.

- a. Las políticas que direccionan las acciones frente al manejo del suelo con relación a la vivienda subsidiable son las siguientes:
 1. Fijar una meta de soluciones de programas de vivienda subsidiable, dentro de la vigencia del presente acuerdo, temporalizada en el corto, mediano y largo plazo, concertada con los oferentes del sector privado en el desarrollo de programas mixtos de vivienda subsidiable, con el objeto de atender a la población que accede a la financiación externa o pueda hacer parte del programa de

ahorro programado, para que el Fondo de Vivienda del municipio concentre su gestión en la población que queda por fuera del mercado.

2. Realizar un censo de población que de acuerdo con el PBOT se identifique en áreas de riesgo, con el fin de determinar la población con posibilidades de acceso a crédito o programas del Fondo de Vivienda.

Artículo 128. Legalización de Asentamientos

La legalización es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas encaminadas a reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento, desarrollo o barrio, dar la aprobación a los planos correspondientes y a expedir la reglamentación respectiva.

Artículo 129. Criterios para la legalización de Asentamientos

Se adoptan como criterios para el control de procedimientos para la legalización los siguientes:

a. De Orden Legal.

De acuerdo al Artículo 58 de la ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana, no se legaliza con procedimientos y costos a cargo de la administración municipal, asentamientos surgidos en forma posterior a julio de 1988.

b. De orden ambiental y espacio público.

No se legaliza ningún asentamiento ubicado sobre bienes de uso público, como zonas de manejo y preservación ambiental, rondas de río, humedales, zonas de riesgo por inundación o deslizamiento, por afectaciones viales y de servicios públicos, así como bienes fiscales destinados a salud o educación.

Artículo 130. Procedimientos para la legalización de Asentamientos

Como procedimientos para la legalización de asentamientos se determinan los siguientes:

a. Estudios cartográficos.

Se deberán efectuar los procedimientos pertinentes para la consolidación de información cartográfica de suelos, sismicidad, inundación, deslizamiento, vías y urbanismo con la coordinación de la Dirección de Planeación Municipal a fin de determinar la viabilidad de las acciones de legalización.

b. Pruebas.

Se relacionan con la existencia y habitación de un asentamiento en una fecha determinada, así como del interés jurídico de la población en participar del proceso y serán las siguientes:

1. Aerofotografía
2. Inspección Ocular de autoridad competente
3. Cualquier otro tipo de prueba conducente.

c. Participación en el proceso

Podrán hacer parte del proceso respectivo:

1. Las personas de derecho privado sin ánimo de lucro, instituciones de utilidad común, asociaciones cívicas y/o Juntas de Acción Comunal que pretendan participar en el mejoramiento progresivo del asentamiento.
2. Los propietarios, poseedores, arrendatarios, y tenedores de inmuebles a cualquier título, así como los titulares de derechos derivados de promesa de venta de los cuales se infiera la obligación de transferir la propiedad, la tenencia o la posesión.
3. Cuando se trate de asentamientos surgidos con fecha posterior a Julio de 1988 se podrá adelantar el trámite consignado en el Artículo 53 de la Ley 9 de 1989, por el Artículo 98 de la Ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

Artículo 131. Reasentamientos.

Para la aplicación de un programa específico de reasentamiento se requiere una de las siguientes condiciones:

- a. Que la zona haya sido declarada de alto riesgo no mitigable, por amenazas de deslizamiento o inundación, de acuerdo con los estudios que adelante la entidad ambiental competente.
- b. Que la zona sea requerida para la ejecución de una o más obras públicas previstas en el PBOT.
- c. Que la zona sea declarada como área de reserva ambiental de acuerdo con las determinantes del PBOT.

Artículo 132. Definición de programa de Reasentamiento

Un programa de reasentamiento consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas, necesarias para lograr el desplazamiento de la población localizada en la zona de la intervención, hacia otro u otros sitios de la ciudad con capacidades físicas y económicas para sopórtala.

Artículo 133. Mecanismos para Reubicación

Todo programa específico de reubicación deberá prever los mecanismos de carácter institucional que garanticen la no ocupación de las áreas liberadas, por parte de nuevos grupos humanos y de aquellos que, en el evento de presentarse, permitan el desalojo inmediato.

Artículo 134. Principios para Reubicación

En los procesos de reubicación de población deberán tenerse en cuenta los siguientes principios:

- a. **Legalidad:** cada uno de los participantes, tanto del sector privado, público, empresarial y comunitario, deben participar activamente en concordancia con las reglas establecidas para el efecto.
- b. **Transparencia:** las decisiones y acciones deben difundirse y validarse, de tal manera que sean conocidas por todos los participantes del proceso
- c. **Equidad:** las entidades que aborden los procesos de reasentamientos humanos deben promover las condiciones necesarias para que la población involucrada en el proyecto reciba el trato adecuado y las mismas oportunidades.

Artículo 135. Banco inmobiliario.

Facúltese al Alcalde de Madrid para que dentro del término de doce meses contados a partir de la sanción y publicación del presente Acuerdo, cree el Banco Inmobiliario o de Tierras del Municipio de Madrid asignado sus funciones al Fondo de Vivienda Municipal según las disposiciones definidas en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

El ejercicio de las facultades otorgadas se sujetará a las siguientes disposiciones:

- a) El banco Inmobiliario de Madrid será un Establecimiento Público del Orden Municipal, con Personería Jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio.
- b) El Banco Inmobiliario tendrá como objeto:
 1. La adquisición por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Artículo 10 de la Ley 9 de 1989, en los numerales b, c, d, e, k, ll, m, o, que constituirán su objetivo principal.
 2. LA adquisición por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio, de los inmuebles necesarios para cumplir con los fines establecidos en el numeral anterior, obrando como participe en la realización de programas de renovación urbana o de desarrollo, de mejoramiento integral, en áreas dentro del perímetro urbano.
 3. La adquisición de inmuebles necesarios para cumplir con los fines que se establezcan en sus estatutos.
 4. El municipio podrá determinar dentro de sus funciones la adquisición de inmuebles, por encargo, de otras entidades municipales, que cumplan funciones análogas dentro del Banco Inmobiliario y que complementen las acciones determinadas como estratégicas dentro del POT, o para la realización de acciones como la integración inmobiliaria.
 5. La intermediación de cualquier clase, para la adquisición, enajenación u otras transacciones relacionadas con inmuebles.

6. La participación en contratos de sociedad, fiducia, cuentas en participación, u otras formas asociativas para la realización de proyectos de reajuste de Tierras o de Integración inmobiliaria, y en general, la asociación con entidades públicas o privadas para el cumplimiento de sus objetivos.
7. La promoción de Programas de desarrollo, en áreas dentro del Perímetro urbano clasificadas como de desarrollo, mejoramiento integral o de renovación urbana.
8. La administración, organización y manejo de operaciones relacionadas con los derechos de transferencia de desarrollo o construcción.
9. Los demás que dentro de las facultades le asigne el alcalde.
10. Para todos los efectos el domicilio del Banco Inmobiliario será el Municipio de Madrid.
11. La dirección y Administración del Establecimiento Público estarán a cargo de la Junta Directiva y el Gerente General del Fondo de Vivienda Municipal.
12. La Junta directiva estará conformada de acuerdo con la estructura orgánica del Fondo de Vivienda Municipal.
13. El patrimonio del Banco Inmobiliario estará constituido, principalmente por:
 - a) Los inmuebles urbanos y en áreas de expansión que adquiriera a cualquier título.
 - b) Los bienes vacantes que se encuentren dentro del territorio municipal.
 - c) Las donaciones que reciba.
 - d) El rendimiento de sus propias inversiones.
 - e) Los terrenos ejidales los cuales perderán su carácter al ingresar al patrimonio del Banco Inmobiliario.
 - f) Los aportes, apropiaciones, traslados y transferencias que le efectúen otras entidades públicas.
 - g) El producto de la venta de los inmuebles de su propiedad, así como los intereses y rendimientos, provenientes del otorgamiento de plazos para el pago del precio.
 - h) Los honorarios, rentas, comisiones y otros ingresos que perciba como resultado de su gestión.
 - i) Otros ingresos que sean destinados del recaudo de impuestos municipales que puedan ingresar al Banco en la creación del mismo.
14. Se establece a favor del Banco Inmobiliario, el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el PBOT aparezcan ubicados en las zonas destinadas para adelantar programas de vivienda de Interés Social y reubicación de Asentamientos. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar al Banco Inmobiliario.
15. Corresponderá al representante legal del Banco Inmobiliario determinar con el visto bueno de la junta directiva presidida personalmente por el Alcalde, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.
16. La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el anterior artículo.
17. El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del capítulo III de Ley 9 de 1989.
18. El Banco Inmobiliario dispondrá de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.
19. Podrá adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir y englobar distintos inmuebles para subdividirlos, desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.
20. En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.
21. El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación, así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos, podrán ser pagados por bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes. El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que

cumpla sus funciones,. El instituto o la entidad correspondiente efectuarán un nuevo avalúo para determinar el número de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del precio, de la indemnización o de las utilidades o participaciones.

Artículo 136. Organizaciones de Vivienda

En procura de la solución de Vivienda de Interés Social, podrán generarse entidades que asocien a beneficiarios con el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por ley para esta actividad. Los proyectos pueden ser propuestos por:

1. Organizaciones populares de vivienda, que han sido constituidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria, tales como cooperativas, asociaciones, fundaciones y las demás que puedan asimilarse a las anteriores en los términos previstos por la Ley.
2. Empresas o asociaciones que deseen desarrollar programas de vivienda para sus empleados o beneficiarios directos.

Parágrafo 1.

En cualquiera de los casos, el organismo proponente del proyecto debe comprometerse a mantener control durante el desarrollo que permita garantizar la adecuada habitabilidad de las soluciones.

Parágrafo 2.

No se admitirá el desarrollo progresivo en el ámbito de urbanismo, las soluciones de vivienda deberán ser completas en cuanto a la conformación volumétrica del espacio público y podrán ser de desarrollo progresivo solamente en la parte posterior de los predios.

Las organizaciones populares de vivienda podrán iniciar un nuevo proyecto de vivienda, luego de concluir totalmente la urbanización que se encuentre en ejecución; el Fondo de Vivienda Municipal certificará su conclusión en términos de urbanismo, construcción y aspectos legales.

El representante legal de la Organización que proyecte soluciones urbanísticas a vivienda de interés social deberá constituir Póliza de Garantía que ampare los aportes económicos de los asociados y/o beneficiarios.

Parágrafo 3.

El Fondo Municipal de Vivienda tendrá a cargo la coordinación de todas las acciones sobre la respuesta a la solución de Vivienda de Interés Social.

CAPITULO 6 CESIONES URBANISTICAS

Artículo 137. Tipos de cesiones obligatorias.

Las Cesiones obligatorias resultantes en proyectos de urbanización se clasifican así:

1. Cesiones TIPO A.
2. Cesiones TIPO B.

Artículo 138. Cesiones TIPO A.

1. De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial. Mínimo el 50 % del total de las cesiones deberá ubicarse en un solo globo de terreno.
2. Las Cesiones TIPO A, se determinan sobre el área neta urbanizable, resultante de descontar afectaciones de áreas de conservación y del sistema vial.
3. Cuando el predio a urbanizar este afectado por vías del Plan Vial Primario y áreas destinadas a la provisión de servicios públicos, tales como colectores redes primarias de acueducto, redes de conducción de energía y de petróleo o de sus derivados y en general la extensión de las redes de servicios públicos, el urbanizador está obligado a ceder al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos si son iguales o menores al 7% del

área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje el municipio o la entidad responsable entrara a negociar el excedente con el propietario o procederá según lo defina la Ley para estos casos.

4. Las áreas de cesión correspondientes a parques, zonas verdes y sus obras de empedrado, senderos, alumbrado público, agua y alcantarillado estarán a cargo del urbanizador así mismo el mantenimiento hasta que sean entregadas al municipio.
5. Las áreas de cesión obligatoria serán otorgadas al municipio mediante escritura pública, previo a la expedición de la licencia respectiva.

Artículo 139. Determinación de las áreas de Cesión TIPO A.

La determinación de Cesiones se establece de la siguiente forma:

1. Áreas con tratamiento de Desarrollo, de renovación y de consolidación en el suelo urbano.
 - a. Uso residencial. 25 % del área neta Urbanizable.
 - b. Otros usos: 20 % del área neta urbanizable.
2. Áreas en suelo de expansión.
 - a. Uso residencial. 30 % del área neta Urbanizable.
 - b. Otros usos: 25 % del área neta urbanizable.
3. Para áreas recreativas y deportivas se destinará el 17% ubicado en áreas no menores a 5.000 m² por cada globo de terreno y deberán localizarse sobre vías del sistema vial primario o secundario; en el caso de que la urbanización no este ubicada en relación con este tipo de vías se deberá garantizar la accesibilidad por parte de la comunidad del área circunvecina.
4. El ocho por ciento (8%) restante se destinará a equipamientos educativos, de salud u otros y se deberá garantizar el acceso público a estos locales, localizándose sobre vías del plan vial primario o secundario.
5. Entre el 17% y el 20 % del área bruta se destinará a vías secundarias, terciarias o locales.
6. Parte de la cesión, hasta un máximo 7% para zonas recreativas se podrá localizar en predios externos al lote considerado, para poder localizarlas en zonas ya desarrolladas que carecen de áreas verdes y recreativas, para lo cual la Dirección de Planeación Municipal determinará su ubicación.

Artículo 140. Sistema de bonificación de derechos de edificabilidad.

Con el fin de preservar los elementos naturales de áreas por desarrollar urbanísticamente, cuando la afectación ambiental y/o vial supere el 35% del área del predio, se podrán generar bonificaciones de edificabilidad mediante la compensación en densidad, hasta un máximo de 200 viviendas por hectárea neta urbanizable de acuerdo con la normatividad del presente acuerdo.

Artículo 141. Cesiones TIPO B.

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

Artículo 142. Proporción de las cesiones TIPO B.

1. En Desarrollos residenciales: entre 10 y 15 M² por cada 80 M² de área neta construida en vivienda.
2. En desarrollos comerciales: entre 10 y 20 M² por cada 120.00 M² de construcción.
3. En desarrollos institucionales: entre 10 y 15 M² por cada 120.00 M² de construcción
4. En desarrollos industriales: entre 10 y 15 M² por cada 160.00 M² de construcción.

En los usos no residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida sin incluir Puntos Fijos, áreas de estacionamiento y las áreas destinadas al equipamiento mismo.

El equipamiento se exigirá en todo proyecto con área superior a 1.200 M².

En las edificaciones existentes en las que no se halla cumplido estas exigencias y que vayan a ser sometidas a régimen de propiedad horizontal no se harán exigencias de equipamiento comunal salvo cuando se soliciten licencias de ampliación o adecuación.

CAPITULO 7 NORMAS GENERALES

Artículo 143. Urbanización en áreas con Tratamiento de Desarrollo

Todo proceso de urbanización podrá realizarse de acuerdo a las siguientes tipologías:

1. **Desarrollo por urbanización.** Es la adecuación de terrenos brutos para la dotación de servicios de infraestructura.
2. **Desarrollo por construcción.** Es la actuación sobre áreas previamente urbanizadas que se encuentren legalizadas sin edificar. Dentro de este tipo de desarrollo se contemplan: ampliaciones, modificaciones, adecuaciones y reparaciones.
3. **Desarrollo integral.** Contempla el desarrollo por urbanización y el desarrollo por construcción.

Artículo 144. Políticas Generales.

Se determinan como políticas generales las siguientes:

1. Previo al otorgamiento de Licencias de Construcción de edificaciones, en las nuevas urbanizaciones de lotes con servicios deberán haber ejecutado las obras de urbanismo, de tal manera que este habilite la prestación de servicios públicos domiciliarios y el acceso a los predios por vías vehiculares y peatonales terminadas. Las urbanizaciones en proceso de consolidación, mínimo deben haber terminado redes públicas domiciliarios, sardineles y andenes.
2. Los predios resultantes de urbanización de lotes con servicios son objeto del otorgamiento de licencia de construcción en la medida en que hayan surtido previamente el proceso de desarrollo por urbanización, conforme a reglamentaciones vigentes para la época en que se adelantó el proceso de urbanización o de legalización.
3. Considerar como predios urbanizados los que de conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo y consolidación, hayan culminado las obras de urbanismo y se haga entrega de ellas así como de las cesiones obligatorias a satisfacción de las autoridades competentes.
4. Considerar urbanizados aquellos desarrollos o predios ubicados al interior del perímetro urbano, contenidos en los planos urbanísticos aprobados con fecha anterior a la sanción del presente acuerdo o que estén incluidos aparezcan en las manzanas catastrales actualizadas del IGAC, siempre y cuando tengan un área inferior a 1.000 M2 e igualmente los asentamientos o desarrollos urbanísticos que hayan sido objeto de legalización.
5. Se exceptúa de la tipología de desarrollo integral por urbanización, el cerramiento de predios. Previa definición de paramento en plano topográfico y/o demarcación, se deberá surtir la respectiva licencia de construcción.
6. Solo es aplicable la tipología del desarrollo por construcción, si cumple con la tipología de desarrollo por urbanización o con licencia de urbanismo anterior, conforme a la reglamentación vigente en la época de su urbanización y/o legalización.
7. En los casos en que no se haya surtido el proceso de legalización o de licencia de urbanización se aplica la tipología del desarrollo por construcción cumpliendo con los siguientes requisitos:
 - a) Que el predio cuente con cédula catastral y matrícula inmobiliaria individual anterior al 9 de agosto de 1996.
 - b) Que el predio esté incluido dentro de la manzana catastral actualizada.
 - c) Que su área no sea superior a 1000 M2.

8. En predios cuya área sea inferior a 10.000 M² y superior a 1000 M², que se encuentren al interior de áreas urbanas consolidadas y cuenten con infraestructura vial y de servicios construidos, además de los requisitos descritos en el Artículo anterior, deberá surtir el proceso de tipología por construcción contemplando las áreas de cesión respectivas, de lo contrario deberá surtir el proceso de desarrollo por urbanización.
9. Los proyectos de urbanización para vivienda, deben disponer el 1% de las viviendas construidas y en los proyectos de menos de cien (100) viviendas, de una de ellas para la población minusválida, que no tendrá barrera arquitectónicas en su interior y exterior.
10. Para los barrios existentes en la cabecera municipal y las veredas, se determina su delimitación de acuerdo con lo indicado en el documento técnico de soporte del PBOT.
11. La construcción de edificaciones del sector público o privado, sólo podrán ser ejecutadas por arquitecto, ingeniero civil o técnico constructor. A partir del 1 de enero del 2003, sólo podrá ejercer como maestro de construcción en la jurisdicción municipal quien posea capacitación o título de técnico constructor expedido por entidad competente.
12. Toda edificación de elementos prefabricados es objeto de licencia de construcción.
13. Las nuevas urbanizaciones y la adecuación de vías existentes, deberán prever las superficies que permitan la libre circulación de la población minusválida.
14. Los predios urbanos sin urbanizar o desarrollar urbanísticamente debe construir cerramiento en materiales sólidos con altura mínima de dos (2) metros lineales.
15. Se determinan como condiciones básicas para el manejo de proyectos arquitectónicos las siguientes:
 - a. Puerta de acceso a edificación y mínimo de 0.90 de ancho por 2.00 ML de altura.
 - b. Puerta de acceso a habitaciones, mínimo de 0.80 ML de ancho por 2.00 ML de altura.
 - c. Puerta de acceso a baños de vivienda mínimo de 0.60 ML de ancho por 2.00 ML de altura.
 - d. Puerta de acceso para vehículos de carga pesada mínimo de 3.50 ML de ancho por 4.50 ML de altura.
 - e. Altura de entepiso para vivienda mínimo de 2.20 ML.
 - f. Altura de entepiso para establecimiento comercial mínimo de 2.50 ML.
 - g. Altura de piso de acceso a edificación sobre el nivel de andén, mínimo de 0.12 ML.
 - h. Los espacios de alcoba, deben prever iluminación natural directa y ventilación directa; la circulación perimetral dentro del espacio de habitación será mínimo de 0.50 ML.
 - i. Las escaleras para vivienda tendrán ancho mínimo útil de 0.75 ML, contrahuella de 0.175 ML y huella de 0.25 ML.
 - j. Los buitrones o pozos de ventilación e iluminación internos de la edificación, tendrán dimensión mínima de 1.50 ML de ancho por 2.00 ML de largo, para alturas de dos (2) pisos y de mínimo 2.00 ML de ancho por 2.00 ML de largo para edificaciones de 3 a 5 pisos de altura.
 - k. La pendiente mínima de cubiertas se identificará según tipo de material utilizado
 - l. Los balcones cuando se proyecten tendrán un ancho mínimo útil de 1.00 ML
 - m. Las instalaciones sanitarias deben dar solución al sistema de reventilación. El sistema de desagües de toda edificación debe separar aguas lluvias y aguas negras.
 - n. Las cajas de inspección de desagües serán mínimo de 0.50 ML de lado y el ducto de salida aguas lluvias y negras serán mínimo de seis (6) pulgadas
 - o. En vivienda bifamiliar pareada, se debe dar solución independiente a la salida de aguas residuales a cada unidad de vivienda.
 - p. Las edificaciones deben solucionar internamente la evacuación de aguas lluvias, no se permite evacuación directa sobre vías públicas.
 - q. Las bajantes serán mínimo de tres (3) pulgadas de diámetro y deben ser ubicadas al interior de ductos.
 - r. El área de circulación mínima en solución de cocina lineal será de 0.90 ML.
 - s. El tamaño mínimo del baño con amoblamiento en línea, será de 1.10 ML de ancho por 2.00 ML de largo.
 - t. La dimensión mínima de área útil para el espacio de ducha, será de 0.75 ML de ancho por 0.90 ML de largo.

- u. Todo proyecto expresado en planos debe contener mínimo lo siguiente: Localización, planta de ejes, cimientos y desagües, plantas arquitectónicas, plantas de cubiertas, cortes longitudinales y transversales, fachadas anterior, posterior y lateral, detalles constructivos estructurales, plantas de instalación hidráulica y cuadro de áreas. La Dirección de Planeación reglamentará la presentación de proyectos.
- v. Las edificaciones de tres (3) pisos o más deben realizar y presentar estudios de suelos y cálculo estructural, igualmente las edificaciones destinadas a salud, educación y seguridad, independientemente del número de pisos. Toda edificación debe ser proyectada y construida de acuerdo con el código de sismo resistencia.
- w. Los proyectos objeto de solicitud de licencia de construcción o urbanización, deben ser firmados con matrícula profesional por arquitecto o ingeniero civil inscrito en la Dirección de Planeación Municipal.
- 16. Se establecen como sectores para la destinación de recursos presupuestales municipales, orientados a la dotación de equipamientos comunales aquellos que están compuestos mínimo por cuatrocientas (400) viviendas.
- 17. Las urbanizaciones de vivienda por etapas, podrán desarrollar cada una de ellas, previo haber concluido totalmente las obras de urbanismo y por lo menos el 70% de las edificaciones de la etapa inmediatamente anterior.
- 18. Los proyectos urbanísticos podrán efectuar ventas sobre planos, constituyendo póliza de garantía que ampare la inversión del comprador; los proyectos que cuenten con financiación aprobada por una entidad sometida a la Inspección y vigilancia de la Superintendencia bancaria, no requerirán póliza de garantía. El urbanizador deberá en su registro como tal ante la Administración Municipal, demostrar la solidez financiera como ente natural o jurídico.
- 19. Las urbanizaciones consolidadas o en proceso de consolidación, que posean restricciones establecidas con anterioridad a la sanción del presente acuerdo, mantendrán dicha condición. Igualmente las que posean desarrollos urbanísticos por plano tipo de vivienda, no podrán los predios individuales unilateralmente solicitar modificaciones que alteren la tipología establecida.
- 20. Los desarrollos urbanísticos que generen dos o más unidades constructivas, deberán dar solución de acceso independiente a cada una de las unidades.
- 21. Los nuevos desarrollos urbanos deberán estar conectados previamente con la malla vial a través de vía terminadas.
- 22. Los desarrollos urbanísticos colindantes con el lindero de la FAC por el costado nor-occidental deberán proveer aislamiento mínimo de 3.00 ML.. de dicho lindero.
- 23. Los desarrollos urbanos de lotes con servicios en las zonas urbanas residenciales de desarrollo, sólo podrán construirse mediante plano tipo, para las edificaciones individuales, que deberán protocolizarse en las escrituras públicas correspondientes.

Artículo 145. Modalidades del Desarrollo Por Urbanización

Son modalidades para el desarrollo por urbanización las siguientes:

Desarrollo Normal. Es el proceso por medio del cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas, de acuerdo con las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por la Dirección de Planeación Municipal, las Empresas Públicas Municipales y en general las empresas de servicio públicos

Desarrollo progresivo. se deben considerar las siguientes características para desarrollo progresivo:

1. **En sectores sin desarrollar:** Es el proceso, por medio del cual se adelanta una urbanización residencial desde su época de fundación, partiendo de unas obras de infraestructura y saneamiento básico que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.
2. **En sectores de desarrollo incompleto:** Es el proceso mediante el cual las áreas o asentamientos deben ser sometidos al proceso de mejoramiento por habilitación, legalización o regulación.

Artículo 146. Sistema vial primario en áreas de desarrollo.

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente al sistema vial primario, se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan básico de Ordenamiento Territorial**, y se establecen como políticas generales, las siguientes:

1. Se deberá proveer en forma inmediata a las vías del sistema vial primario una franja de 10.00 ML, como zona de protección ambiental, en las vías TIPO V-1, siendo integral del perfil de la vía, la cual se acepta como área de cesión TIPO A, y deberá ser entregada al municipio arborizada y dotada del servicio de agua. Su mantenimiento estará a cargo del urbanizador responsable hasta tanto no sean habilitadas y legalizadas su entrega al ente competente del municipio.
2. En predios que posean frente sobre vía primaria e igualmente posean frente sobre otro tipo de vía, se exigirá acceder vehicularmente a través del frente sobre vía secundaria o terciaria según el caso, o en su defecto por medio de la paralela propuesta. En predios esquineros no se autorizan accesos vehiculares localizados de forma inmediata al cruce de vías.
3. Las vías del sistema vial primario deberán ajustarse a los perfiles viales establecidos dentro del PBOT y por ningún motivo podrán hacerse modificaciones.
4. Los trazados de las vías proyectadas se denominarán reservas viales arteriales o locales, dependiendo del sistema y para su afectación deben surtir los trámites incluidos en la ley.
5. Para la continuidad vial se deberá tener en cuenta la estructura predial para la determinación de localización de las mismas partiendo del principio de equidad.
6. Cuando haya desarrollo urbanístico con frente único a vía primaria el urbanizador se obliga en caso de que la vía no esté construida, a ejecutar una calzada para su respectivo acceso, igualmente los proyectos de urbanización que dispongan de áreas parciales para vías del sistema vial, deberán realizar las obras correspondientes para la terminación como vía de dicha área. Esto determina como norma general, que todos los predios para poder pertenecer a una tipología de desarrollo urbanístico, deben tener frente a vía pública; igualmente esto se aplicará para los desarrollos por construcción.
7. No se permitirán salidas de los desarrollos de urbanización a las vías del Plan Vial Primario, a una distancia inferior a 100,00 ML de otra vía.
8. Todo predio que se desarrolle debe tener acceso por lo menos a una vía local, construida o proyectada. No se acepta el acceso a predios a través de zonas verdes deberá establecerse directamente a través de vías de uso público.

Artículo 147. Sistema Vial Local en áreas de desarrollo.

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente al sistema vial primario se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan Básico de Ordenamiento Territorial**, y se determinan como políticas generales, las siguientes:

1. No serán objeto de modificación los perfiles de las vías existentes y consolidadas, la continuidad de las mismas sobre nuevas áreas de desarrollo urbanístico y de expansión, se realizarán según los perfiles de vías establecidas en el presente acuerdo; solamente se permitirá la continuidad del perfil de vía existente, hasta empatar con el cruce de vía inmediata.
2. El sistema vial local que pretenda ejecutarse en un proyecto urbanístico, es responsabilidad del urbanizador. Se deberá entregar al municipio en las condiciones normales y con las especificaciones técnicas que establezca la entidad competente.
3. No deberán existir cruces de vías sobre el sistema vial primario a menos de trescientos (300) metros lineales de otro cruce existente sobre el mismo.
4. Todo predio que se desarrolle urbanísticamente deberá tener por lo menos un acceso a vías del sistema vial.
5. Toda zona de cesión debe garantizar frente directo a vía pública.

6. No puede haber mas de cuatro hectáreas a desarrollar, sin que exista una vía o zona de uso público. La Oficina de Planeación Municipal podrá autorizar de acuerdo con la conveniencia municipal, super manzanas con área superior a cuatro (4) hectáreas.
7. En los nuevos desarrollos, no se permitirán vías peatonales a menos que exista una continuidad de conexión con el sistema vial secundario o terciario en los dos sentidos.

Parágrafo:

El urbanizador para hacer entrega de la infraestructura vial al municipio, debe presentar póliza de garantía de estabilidad de obra expedida por el termino de cinco (5) años.

Artículo 148. Zonas verdes y comunales en áreas de desarrollo.

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente a zonas verdes se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan Básico de Ordenamiento Territorial** y se establece como políticas generales las siguientes:

1. Todo predio a desarrollar por tipología de desarrollo urbanístico, debe ceder al municipio un porcentaje para zonas verdes y equipamiento comunal público según la densidad y uso permitido.
2. Las cesiones tipo A para el uso residencial en la tipología de desarrollo por urbanización, se determinan de acuerdo a la densidad propuesta por zonas homogéneas.
3. Localización.
 - a) Por lo menos el 50% de las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal, deben concentrarse en un globo de terreno y el área restante, deberá distribuirse en globos no menores de 500 M2.
 - b) Las áreas de cesión deberán ubicarse contiguas a vías de uso público.
 - c) Las áreas destinadas a zonas verdes y servicios comunales, no podrán ubicarse en áreas destinadas a vías arterias del plan vial o afectadas por líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de alto riesgo, áreas de protección ambiental, terrenos inundables o terrenos con pendientes mayores a 30 grados.
 - d) Se acepta como parte de las cesiones tipo A, las franjas de control ambiental que se prevean en los desarrollos urbanísticos, igualmente las Zonas de Protección y Manejo Ambiental de las rondas hidráulicas determinadas por la autoridad ambiental competente como zonas de protección de las mismas o aquellas que aparezcan resultantes adicionales después del proceso de determinación de las rondas hidráulicas.
 - e) Se podrá aceptar la localización de cesiones tipo A en terrenos con pendientes entre el 15% al 40 %, siempre y cuando se garantice antes de la expedición de la licencia de urbanismo y/o desarrollo integral, el estudio técnico correspondiente que garantice la estabilidad y adecuación de esos terrenos para el uso propuesto. El estudio geotécnico y/o geomorfológico deberá estar elaborado por un profesional idóneo.
 - f) Las áreas de cesión deben tener frente directo a vía pública.
 - g) En los proyectos que presenten afectaciones por zonas de control ambiental, de reservas ambientales, de rondas de ríos y quebradas y zonas de protección ambiental, se exigirá que las cesiones tipo A se localicen contiguas a estas áreas.
 - h) Por ningún motivo se permitirá acceder directamente a predios privados a través de estas áreas.

Artículo 149. Compensaciones de Areas de Cesión.

1. Por ninguna razón se aceptarán compensaciones en dineros, en obras de urbanismo o infraestructura comunal o deportiva, en las áreas restantes de tipo A. Solamente se aceptará la compensación por terrenos con las mismas características y que cumplan con las siguientes condiciones el canje por terrenos que cumplan con las mismas características y que cumplan con las siguientes condiciones:
 - a) Que el área a compensar tenga el mismo precio del área a ceder de acuerdo a avalúo comercial de terreno urbanizado en el predio objeto de la licencia. Estas zonas serán aceptadas previo visto bueno de la Dirección de Planeación Municipal.

- b) Que el área a ceder tenga las mismas condiciones topográficas o similares en un rango no superior al 40% de pendiente.
 - c) El área que se compense deberá estar previamente evaluada por ente reconocido en la lonja de propiedad raíz y dicho avalúo correrá por cuenta de quien efectuó la cesión.
 - d) Estas cesiones deberán quedar plasmadas en plano topográfico de toda la zona en el globo de mayor extensión.
 - e) Se debe presentar póliza que garantice el cumplimiento de las áreas a compensar.
 - f) Se permite la compensación en áreas rurales con sujeción a localización y beneficio para el municipio según concepto previo de la Dirección de Planeación.
2. Se aceptará la compensación, cuando la cesión requerida para el desarrollo urbanístico sea inferior o igual a 500 metros cuadrados o cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, no se justifique la cesión en el mismo predio.
 3. La Dirección de Planeación Municipal podrá recomendar la ubicación de las cesiones tipo A en los proyectos urbanísticos, indicándolos en el plano topográfico de aceptación y/o visto bueno.
 4. Cuando la Dirección de Planeación Municipal no establezca la ubicación de las cesiones tipo A en el plano topográfico, el interesado en el desarrollo deberá presentar propuesta del sector en donde se garantice su adecuada disposición.
 5. Los aislamientos laterales, posteriores y retrocesos de paramentos no serán objeto de compensación.

Artículo 150. Condiciones para aceptación de predios para banco de cesiones tipo A

Se determinan como condiciones para la aceptación de predios en el banco de cesiones las siguientes:

1. Que el globo de terreno tenga plano topográfico
2. Que se les determinen afectaciones al predio y las áreas no urbanizables.
3. Que se ceda de manera gratuita las afectaciones y áreas no urbanizables.
4. Que sea predio libre de gravámenes.

Artículo 151. Parcelación o división de predios.

Se entiende por parcelación toda división o subdivisión de lotes de terreno, construidos o no, así como su segregación de otros globos de mayor extensión, de los cuáles resulta dos o más predios en áreas rurales no urbanas, de expansión urbana, o suburbana y urbanas no urbanizadas. Se establecen como políticas generales las siguientes:

1. La parcelación de los predios de las áreas rurales, urbanas, suburbanas y de expansión urbana, requieren de licencia de urbanismo en los términos del Decreto 1052/98 o del que lo reemplace o modifique.
2. Se prohíben todas las parcelaciones que contravengan las normas que se dicten al respecto, así como las que se ejecutan sin licencia autorizada por la autoridad ambiental competente o con violación de lo dispuesto en ella.
3. La parcelación o subdivisión efectuadas sin licencia o con violación de las mismas, no podrán ser urbanizables, ni edificables, solo hasta que surta el trámite respectivo.
4. Las que hayan sido efectuadas con anterioridad a esta disposición y no cumplen con las normas pertinentes y no contenga licencia o aprobación por parte de la entidad competente, deberán surtir el proceso de rehabilitación de inmuebles de manera que se engloben para que cumplan con la norma pertinente.

Artículo 152. Condiciones a las que se deben sujetar los inmuebles.

1. Los predios urbanizados podrán ser subdivididos en las formas previstas en la licencia de urbanización aprobadas, siempre que se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones del urbanizador.
2. Por ningún motivo se aceptará parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuera apta para el desarrollo por urbanización o si se tratara de un área no edificable o

estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones o como afectaciones.

3. Se entiende como área del lote mínimo urbanizable en el tratamiento de desarrollo por urbanización, el equivalente a diez mil metros cuadrados, siempre que tenga acceso a una vía vehicular de uso público de urbanizaciones vecinas desarrolladas legalmente o del Plan Vial Arterial y siempre que sea la resultante de un plan parcial que garantice que las cesiones tipo A y vías generales corresponden a una propuesta general con aval de la Dirección de Planeación Municipal.
4. Los predios urbanizables no urbanizados que tuvieren dimensiones de cabida inferior a los mencionados anteriormente, no podrán ser subdivididos sino dentro de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que se autoriza en la licencia que se expida para tal efecto por la autoridad competente.
5. Los predios que requieran desarrollo urbanístico, deberán solicitar la demarcación correspondiente ante la Dirección de Planeación, quien establecerá el procedimiento requerido para su expedición en un término de seis (6) meses.

Artículo 153. Propiedad horizontal

Las edificaciones de dos ó mas unidades de viviendas o comercio, para ser objeto de individualización, deberán acogerse al régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad, de acuerdo con las disposiciones vigentes. La subdivisión de un predio en el cual este contenida una edificación y esta sea intervenida por la subdivisión, requerirá la aplicación de propiedad horizontal y/o copropiedad.

Para optar por el régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad se deberá efectuar la solicitud ante la Dirección de Planeación, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud
- b. Licencia de construcción
- c. Planos arquitectónicos firmados por profesional idóneo.
- d. Planos de división y linderos firmados por profesional idóneo.
- e. Certificado de libertad con máximo tres (3) meses de haber sido expedido.
- f. Copia de escritura pública del predio
- g. Copia del recibo de impuesto predial vigente

La dirección de Planeación resolverá la solicitud mediante acto administrativo, en un término máximo de 45 días hábiles.

Artículo 154. Rehabilitación de inmuebles divididos sin licencia

Los inmuebles subdivididos o parcelados sin licencia o con violación a la misma, podrán ser rehabilitados por sus propietarios, englobándolos con otros de manera que el inmueble resultante del englobe cumpla con las normas urbanísticas para su desarrollo. Las que no surtan este proceso, podrán ser tenidas en cuenta para ser adquiridas por negociación voluntaria o por expropiación con la finalidad de proveer e incrementar los espacios públicos de la ciudad.

Artículo 155. Sistemas de subdivisión en el desarrollo por urbanización.

Para la subdivisión de predios en desarrollo por urbanización se establecen las modalidades de manzana, supermanzana y agrupaciones, determinando lo siguiente:

1. Manzanas, supermanzanas.

- a) Todos los lotes deben tener frente directo a vía vehicular pública.
- b) Manzanas: Máximo una hectárea de área útil.
- c) Supermanzana: Máximo cuatro hectáreas de área útil.
- d) Las manzanas y supermanzanas, deben estar delimitadas por vías públicas o áreas de uso público y cumplir con las demás normas y exigencias de la licencia de urbanismo.

- e) Los lotes individuales resultantes deben cumplir con el área mínima establecida en el presente acuerdo.

2. Sistemas de agrupación.

- a) Consiste en proponer la producción de dos o más inmuebles de propiedad privada a partir de lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales con dichos propósitos, se les somete al régimen de propiedad horizontal.
- b) Este sistema puede desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado.
- c) Se determinan como proyectos del sistema de agrupación los condominios y conjuntos cerrados para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Parágrafo:

Los predios que no son objeto de proyectos de urbanización solamente pueden ser subdivididos en cuatro unidades, que no podrán ser objeto de nueva subdivisión dentro de la vigencia del presente Acuerdo

CAPITULO 8 LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

Artículo 156. Licencias.

Es el acto por el cual se autoriza la adecuación de terrenos o realización de obra a solicitud de una persona natural o jurídica y su estudio, trámite y expedición es competencia de la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 157. Licencias de Urbanismo

Es el acto por medio del cual se autoriza en un predio la creación de espacios abiertos, públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones; son modalidades de la licencia de urbanismo, la parcelación de un predio en suelo urbano, de expansión urbana, rural o suburbana, para el loteo o subdivisión de un predio con cinco (5) o más unidades resultantes.

Artículo 158. Licencias de Construcción

Es el documento por el cual se autoriza desarrollar un predio con construcciones cualquiera que ellas sean, dentro de las modalidades de obra nueva, a su adecuación, modificación, ampliación o demolición, sujetas a prórrogas y modificaciones.

Artículo 159. Solicitud de Licencias

El estudio, trámite y expedición de licencias se hará únicamente a solicitud de quienes puedan ser titulares de la misma. Para su expedición se suministrará la información sobre las normas urbanísticas, concepto sobre las normas, visto bueno a los planos constructivos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la Dirección de Planeación para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura. Son Documentos que deben acompañar la solicitud de la licencia los siguientes:

1. Solicitud de licencia
2. Relación Vecinos colindantes (Nombre y Dirección)
3. Memorial de responsabilidades
4. Certificado de libertad no mayor a tres meses
5. Copia del recibo de impuesto predial actualizado
6. Certificación de existencia y representación legal si es persona jurídica
7. Fotocopia de Escritura
8. Disponibilidad de servicios (Acueducto)

9. Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas por el propietario y el proyectista
10. Dos juegos de memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos debidamente firmada si es una edificación de tres pisos o más.
11. Constancia de pago de la Plusvalía, si el inmueble objeto de la solicitud se encuentra afectado por este beneficio.

Parágrafo:

Cuando se trate de solicitud de licencias de urbanización, además de los documentos determinados en el presente artículo, deben acompañarse de:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Plano topográfico del predio objeto de urbanización, referenciando tamaño de vías y linderos con predios colindantes. El plano urbanístico debe referenciar el lindero del predio con cotas.
3. La localización debe referenciar paramentos de predios y fachadas colindantes existentes y altura de edificaciones colindantes.
4. Certificación de disponibilidad de servicios públicos para el predio objeto de solicitud de licencia, por parte de la autoridad competente.
5. Dentro del término de la vigencia de la licencia otorgada y previo a la iniciación de obras, se debe presentar a la Dirección de Planeación, concepto de aprobación de diseños técnicos de las redes de servicios públicos domiciliarios emitido por autoridad competente y concepto de aprobación de diseños técnicos de vías, por parte de la Secretaria de Obras Públicas Municipal.

Artículo 160. Vigencia y Prórroga

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses, prorrogables una sola vez por un término adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de construcción y urbanización, esta tendrá una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses, prorrogables por un período adicional de doce (12) meses contados a partir de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de obra, que para el caso de urbanismo deben estar ejecutadas en mínimo el 30% y en el caso de licencia de construcción la mitad de las unidades constructivas autorizadas, hayan ejecutado mínimo el 50% de la estructura portante.

Artículo 161. Comunicación de la solicitud de la Licencia

La solicitud de las licencias será comunicada por la Dirección de Planeación ante quien se solicite, a los vecinos colindantes del predio de la solicitud para que ellos puedan hacer valer sus derechos, la citación se hará por correo si no hay otro medio más efectivo. Para su publicación se registrará por el Artículo 17 del Decreto 1052 de 1998 o la disposición vigente.

Artículo 162. Contenido de la Licencia

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según información suministrada en el formulario de radicación.
3. Nombre del Titular de la Licencia y del Urbanizador o constructor responsable.
4. Indicación de que las obras deben ser ejecutadas garantizando la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Indicación de la obligación de mantener en la obra la Licencia y los planos aprobados y de exhibirlos cuando sea requerido por la autoridad competente.

Artículo 163. Identificación de las obras.

En desarrollo de las normas previstas en el capítulo once de la Ley 388 de 1997, el titular está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de 2 metros por 1 metro, en un lugar visible de

la vía pública más importante. En caso de obras menores se instalara un aviso de 50 cm por 70 cm. En la valla o aviso se deberá indicar:

1. La clase de licencia
2. El numero o forma de identificación de la Licencia, expresando el nombre de la persona que la expidió.
3. La dirección del inmueble
4. Vigencia de la Licencia
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que sé este adelantando, haciendo referencia al uso, área de construcción, altura total de la edificación, numero de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.
7. La valla se instalará a mas tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia.

Artículo 164. Información de Licencias

La Dirección de Planeación como entidad encargada de expedir las Licencias en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993, remitirá al Departamento Administrativo de Estadística DANE, dentro de los primeros cinco días de cada mes la información de la totalidad de las licencias que hayan autorizado durante el mes inmediatamente anterior.

Artículo 165. Reconocimiento de construcciones

Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las construcciones desarrolladas y finalizadas antes del 9 de agosto de 1996, que en la época de construcción hubieren licencia o el instrumento que hiciera sus veces y no la hubieran obtenido, podrán ser reconocidos por el ente encargado, en este caso la dirección de planeación, siempre y cuando la construcción cumpla con todas las normas y requisitos exigidos y que estén vigentes en el momento del reconocimiento.

Artículo 166. Trámite para el reconocimiento

El trámite y las expensas para el reconocimiento de las construcciones desarrolladas y finalizadas se sujetarán a las normas previstas para el caso de las licencias de construcción con las condiciones que aquí se establecen.

el director de planeación deberá realizar una visita ocular personal o delegar una persona idónea a la construcción objeto de la solicitud a fin de constatar la veracidad de la información suministrada y de la norma urbanística.

En el evento de que la construcción objeto del reconocimiento no se ajuste a la norma urbanística, el Director de Planeación deberá solicitar al interesado la adecuación de dicha norma dentro de un plazo máximo de (60) sesenta días, si al transcurrir el plazo establecido el Director constata que no se ha ajustado la construcción a las normas urbanísticas vigentes el reconocimiento será negado.

Artículo 167. Solicitud del reconocimiento de construcciones.

El interesado en adelantar él tramite del reconocimiento de construcciones al momento de la solicitud, deberá acompañar los mismos documentos a que hace referencia la solicitud de licencia de construcción y adicionalmente los siguientes:

1. Copia de un peritaje que sirva para determinar la estabilidad de la construcción, debidamente firmado o rotulado con un sello por un ingeniero civil matriculado y facultado para ese fin, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. El peritaje deberá realizarse siguiendo las normas sismoresistentes.
2. Tres copias del levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmadas por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
3. La declaración de la legalidad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 168. Resolución del reconocimiento de construcción.

Deberá ser motivado, causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos de la licencia de construcción.

Artículo 169. Reconocimiento de construcciones de vivienda subsidiable.

1. No exceden el rango de los 90 salarios mínimos.
2. El reconocimiento de construcciones de vivienda de interés social se regirá en todos sus aspectos por el procedimiento establecido en el artículo 66 del decreto 1052 de 1998.
3. La Dirección de Planeación como ente encargado de controlar y vigilar la ejecución de las obras se regirá por la ley 388 de 1993, capítulo xi, artículos 104 y 105 para establecer la sanción correspondiente.

Artículo 170. De las sanciones urbanísticas

El control, las infracciones urbanísticas, el procedimiento de la imposición de sanciones, las sanciones urbanísticas, la adecuación a las normas, la restricción del espacio público, se regirá por lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el decreto Nacional 1052 de 1998 o las disposiciones vigentes.

Parágrafo:

Para efectos del estudio, trámite y expedición de licencias de urbanización y construcción por parte de la Dirección de Planeación Municipal, se tendrá en cuenta lo establecido por el Decreto Nacional No. 1052 de 1998 y/o la disposición vigente.

CAPITULO 9 PLANES PARCIALES

Artículo 171. Definición

Los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas de expansión urbana y se desarrollarán de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 388 de 1997 o la disposición vigente.

Como planes parciales de desarrollo obligatorio se establecen los siguientes:

1. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.
2. Plan Parcial Paseo de las Flores y Parque Alfonso López
3. Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana.
4. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales.
5. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra.

Parágrafo:

La elaboración de todos los planes parciales, deberá ser concertada con participación de la comunidad en todo su desarrollo.

Artículo 172. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y Áreas Residenciales aledañas.

1. Objetivos general.

Definir los sistemas estructurantes del área, que permitan en la misma la existencia del uso residencial e industrial.

2. Objetivos específicos.

- a) Definir el sistema de circulación para el transporte de carga y la accesibilidad a la zona industrial.
- b) Determinar el sistema de franjas de protección ambiental que separen el sector industrial del área residencial en ancho mínimo de 30 ML.
- c) Determinar el sistema vial secundario y terciario definitivo, verificando en el sitio, con demarcación predial, los planteamientos formulados a este respecto por el PBOT.

- d) Localizar el sistema de espacio público recreativo y de equipamientos que sirva de una forma equilibrada a esta zona.
- e) Determinar en forma detallada la posible expansión industrial en la zona señalada para tal fin, definiendo tipologías de ocupación y de conformación volumétrica, dando oportunidad a los asentamientos de vivienda existentes en el área, de integrarse en continuidad con otros sectores de vivienda en el entorno.

2. Delimitación del área.

La delimitación del área sujeta a este plan parcial esta dada por los siguientes elementos: Carrera 6, corredor férreo, carrera 3 este y calle 21.

3. Actividades.

- a) Definición de las normas complementarias para el área.
- b) Identificación de los mecanismos de gestión para el desarrollo del área.

5. Responsable.

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación y será desarrollado por iniciativa privada o pública.

6. Plazo.

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Artículo 173. Plan Parcial Paseo de las Flores y Parque Alfonso López

1. Objetivos general.

Reconfigurar el centro de la ciudad a través de la recuperación del área que adquirirá una nueva función urbana cuando se construya la vía Variante proyectada.

2. Objetivos específicos.

- a) Crear un sistema de espacio público que sea la columna vertebral del casco urbano y que integre los distintos espacios recreativos existentes en la zona.
- b) Generar las condiciones normativas y de estímulos financieros que motiven el redesarrollo de las construcciones de la zona.
- c) Reconfigurar el centro de la población a través de un proyecto de alto impacto social realizado en el ámbito del Parque Alfonso López a través de la creación y construcción del nuevo Centro Cultural.

3. Actividades.

- a) Definición del Plan de Estructura, que complemente los sistemas estructurantes del PBOT.
- b) Formulación de las Etapas del Plan
- c) Identificación de la Estrategia General de Gestión y Financiación.

4. Responsable.

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación.

5. Plazo.

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce (12) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo, siempre y cuando la obra de la vía de la Variante haya sido iniciada. Si la obra no ha sido iniciada, se comenzará el plan parcial, con la elaboración de estudios en el momento de su inicio.

Artículo 174. Plan Parcial predio Fuerza Aérea Colombiana.

1. Objetivo general.

Compatibilizar el uso del predio de la Fuerza Aérea con la actividad urbana.

2. Objetivos específicos.

- a) Determinar la ampliación de la pista en forma definitiva.
- b) Trasladar la zona del polígono.
- c) Considerar la cesión al municipio del sector del predio en forma de punta que limita con el barrio el Sosiego.
- d) Definir el manejo del barrio San José que se ubica en plena zona de afectación de la nueva pista.

- e) Definir y construir los sistemas de protección ambiental en todo el perímetro del predio y conservar las áreas de bosque existente.
- f) Determinar la conexión vial que desde la vía a Barro Blanco conecta al barrio San José por la ampliación de la pista.

3. Responsable.

Fuerza Aérea Colombiana.

4. Plazo.

La Oficina de Planeación Municipal deberá coordinar con el propietario del predio el tiempo de realización de los estudios, en un término de doce (12) meses a partir de la vigencia del presente acuerdo.

Artículo 175. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales.

1. Objetivo general.

Configurar un centro de servicios que le permita a Madrid ser competitivo como centro de servicios regionales.

2. Objetivos específicos.

- a) Determinar y concertar con los propietarios las áreas viables para la realización del plan y la solución del terminal de transporte de pasajeros como del centro de acopio.
- b) Fijar con los propietarios los distintos mecanismos de gestión y financiación que permitan la realización del Plan.
- c) Establecer las áreas de afectación que implica la realización de estos proyectos.
- d) Establecer el sistema vial y de espacio público del área y su solución de empalme con el sistema de orejas de la variante y con la calle 15.
- e) Determinar el manejo ambiental para mitigar el impacto que todo este complejo tiene sobre el sector residencial que se encuentra aledaño.

3. Actividades.

- a) Formulación de las Etapas del Plan
- b) Identificación de los mecanismos de gestión, financiación.

4. Responsable.

La entidad coordinadora será la oficina de Planeación, se podrán realizar por iniciativa privada o pública de acuerdo con el proceso de concertación con los propietarios.

5. Plazo.

En un plazo no mayor de doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo deberá quedar concertada con los propietarios el área de los equipamientos, áreas que deberán ser precisadas dentro de la cartografía oficial del presente acuerdo y en el corto plazo dentro de la vigencia del PBOT deberán quedar realizados los estudios que permitan en el mediano y largo plazo la realización de los equipamientos.

Artículo 176. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra.

1. Objetivo general.

Regularizar el desarrollo y preservar las condiciones ambientales de la zona que rodea este casco urbano, para poder proyectar las condiciones que permitan la formación del polo de desarrollo PARQUE DE SERVICIOS DE LA VEREDA DE PUENTE DE PIEDRA.

2. Objetivos específicos.

- a) Definir el área de manejo específico. En el ámbito preliminar se deben hacer parte integral de este Plan los siguientes elementos: Casco urbano actual, asentamiento de Pablo VI, zona suburbana anexa, franjas de corredor vial propuestas sobre la autopista a Medellín.
- b) Considerar como área mínima de predio urbano 144.00 M2 con frente mínimo de 8.00 ML. para vivienda unifamiliar, bifamiliar y demás usos.
- c) Generar proyección de las calles existentes para conformación de malla vial reticular.

3. Actividades.

- a) Levantamiento detallado del área

- b) Elaboración de un Censo del centro poblado.
- c) Formulación de las Etapas del Plan

4. Responsable.

La entidad coordinadora será la Dirección de Planeación, se podrán realizar por iniciativa privada o pública de acuerdo con el proceso de concertación con los propietarios.

5. Plazo.

El plazo para la elaboración de los estudios será de doce (12) meses a partir de la aprobación del presente acuerdo.

Parágrafo

En todas las áreas determinadas como objeto de realización de Plan Parcial hasta tanto se realice y apruebe el mismo, solamente se aceptarán la subdivisión de lotes y desarrollos urbanísticos en predios que no interfieran la proyección y conformación de malla vial, la localización de equipamientos urbanos, zonas verdes y comunales, como también con los lineamientos básicos del plan parcial respectivo.

TITULO V COMPONENTE RURAL

CAPITULO 1 ASPECTOS GENERALES

Artículo 177. Definición

El componente rural del plan básico de Ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción, entre los asentamientos rurales y la cabecera Municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.

Artículo 178. Vigencia.

El componente rural determina políticas a corto y mediano plazo en relación con los asentamientos humanos rurales.

Artículo 179. Políticas

Son políticas del componente rural las siguientes:

1. Controlar el crecimiento de los centros poblados y agrupaciones de vivienda rural.
2. Establecer dimensionamiento mínimo de predios rurales y normativa que ordene y regule esta zona.
3. Apoyar la solución de servicios públicos domiciliarios.

CAPITULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Artículo 180. Definición.

Se consideran como sistemas estructurantes, los que garantizan la consolidación del componente general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Los sistemas y su reglamentación específica hacen parte del componente rural.

Artículo 181. Clasificación de Sistemas Estructurantes

Se establece como clasificación de los sistemas estructurantes para el componente rural los siguientes:

1. Sistemas de Comunicación vial.
2. Sistema de Aprovechamiento de Agua Potable y Saneamiento Básico.

3. Sistemas de Equipamiento en Salud y Educación.
4. Áreas de Conservación, Protección y Mejoramiento.
5. Áreas expuestas a Amenazas y Riesgos.
6. Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios Públicos.
7. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico Cultural y Arquitectónico.

Artículo 182. Sistemas de comunicación vial.

Constituyen el sistema de comunicación vial rural las vías de orden Nacional, Departamental y Municipal señaladas en el presente Artículo; su adecuación y mantenimiento serán objeto de gestión en las instancias indicadas:

1. Vías del orden nacional:

- a) Autopista a Medellín.
- b) Troncal de Occidente.

2. Vías departamentales:

- a) Los Árboles – Vereda Puente de Piedra – Subachoque.

3. Vías intermunicipales del orden local:

- a) San Pedro – Boyero – Funza.
- b) La Punta – Funza.
- c) El Corzo – Bojacá.
- d) Las Mercedes – El Rosal.
- e) Moyano – Facatativa

4. Vías locales:

- a) San Pedro – La Punta – Tenjo.
- b) La Punta – La Cuesta a través del Valle del Abra.
- c) Los Árboles – Moyano – El Corzo
- d) La Estancia – Barro Blanco.

5. Corredor férreo de Occidente

El Corredor férreo de Occidente es un medio generador de transporte de carga y pasajeros, la protección de la línea es objeto de las siguientes disposiciones:

- a) El área de protección es de veinte (20) metros lineales a cada lado del eje de la vía, dentro de los primeros doce (12) metros lineales no se permite ningún tipo de arborización, edificaciones y obstáculos de ninguna índole, en la franja restante se permite arborización y edificaciones que no ocasionen obstáculo para la operación del sistema férreo.
- b) El patrimonio de la empresa propietaria de la infraestructura férrea esta compuesto por las estaciones, los triángulos de inversión, los patios, los campamentos, casetas, pasos a nivel, lotes, líneas secundarias y terciarias.
- c) Toda vía vehicular que se construya posterior a la existencia de la red férrea deberá solucionar pasos inferiores o superiores en los cruces sobre la misma.
- d) Es responsabilidad de la empresa operadora del sistema férreo colocar en los cruces de intenso tráfico guardas, barreras, señales o cualquier otro medio que interrumpa de manera anticipada el paso de vehículos y personas.

Artículo 183. Sistema de Aprovechamiento de Agua Potable y Saneamiento Básico

El sistema de aprovisionamiento de agua potable lo constituyen los pozos profundos, el cauce del Río Subachoque y la toma de San Patricio.

Para el sistema de saneamiento básico, se deberá realizar en el corto plazo los proyectos de alcantarillado y planta de tratamiento de La Vereda Puente de Piedra.

Artículo 184. Sistemas de Equipamiento en Salud y Educación

Se definen como equipamientos en salud y educación, los ubicados en la Vereda Puente de Piedra y las instituciones educativas de cada una de las veredas.

Artículo 185. Áreas de Conservación, Protección y Mejoramiento.

a) Condiciones para la Protección, Conservación y Mejoramiento.

Se definen como condiciones para la protección, conservación y Mejoramiento, para las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera las siguientes:

1. Fortalecer los predios con barreras vivas para la optimización de la producción agropecuaria
2. Establecer un adecuado manejo de la explotación agropecuaria en el recurso suelo y sus actividades complementarias.
3. Se deben respetar y proteger las rondas de las fuentes hídricas
4. No podrá darse por ningún motivo explotación del bosque primario
5. Deberá darse solución técnica a la disposición final de residuos, sólidos, líquidos y gaseosos, a fin de evitar la contaminación de los recursos naturales
6. Dar utilización al suelo de acuerdo con las potencialidades de las clasificaciones establecidas
7. Deberá darse cumplimiento a la elaboración y ejecución de los Planes de Restauración morfológica, para las explotaciones mineras existentes

b) Delimitación de Áreas de Conservación y Protección.

Se determinan como áreas de conservación y protección, las siguientes:

1. Cerro de Casablanca, Cerros del Valle del Abra a partir de la cota 2.700 metros sobre el nivel del mar.
2. Rondas de los ríos Subachoque, Bojacá, Madrid, Laguna de la Herrera, Humedales de las Veredas La Estancia, Potrero Grande El Corzo y Bebederos, Toma de San Patricio y Corredor Eco turístico.

Artículo 186. Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos.

Se establecen como áreas expuestas a Amenazas y Riesgos las siguientes:

a) Las canteras y gravilleras existentes en las Veredas de la Cuesta, Carrasquilla y La Punta

1. Las Cruces, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0124-000
2. El Cajón, Cédula Catastral N°00-00-0011-0110-000
3. La Peñas, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0129-000
4. Vicón, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0123-000
5. Salónica, Cédula Catastral No 00-00-0012-0086-000
6. Nare Filare, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0024-000
7. Uniconic La Fragua, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0054-000 y 00-00-0014-0028-000.
8. Agropecuaria El Rincón, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0070-000.

b) Los cerros del Valle del Abra y de Casablanca ante la susceptibilidad de incendio forestal

Artículo 187. Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios.

Cubre todas aquellas áreas correspondientes a unidades territoriales en las que existen o se proyectan instalaciones de infraestructura y prestación de servicios públicos. Dentro de estas áreas se incluyen los sistemas de acueducto, alcantarillado, conducción de hidrocarburos y redes eléctricas de alta tensión.

a) Acueducto y Alcantarillado.

Dentro de estos sistemas se debe prever el desarrollo de las siguientes acciones:

- Control de captaciones ilegales sobre el río Subachoque, el canal de San Patricio y el río Madrid.
- Control sobre la apertura de los pozos profundos.
- Mejoramiento del acueducto de La Vereda Puente de Piedra. Mediante la solución de reservorio, planta de tratamiento, sistema de bombeo.
- Ampliación del tanque de almacenamiento de agua de la vereda la Punta, adecuación del sistema de bombeo y de la red matriz para dicha área. Mejorar la capacidad de servicio a 13 lts / seg. Las áreas de afectación se determinarán dentro del plan parcial.
- Construcción de planta de tratamiento para las aguas servidas de la vereda Puente de Piedra. Igualmente, las áreas de reserva se determinarán dentro del plan parcial a realizar.
- Establecer un programa de acueductos veredales, pozos profundos y sistemas de filtración.
- Establecer un programa de manejo de aguas servidas para los centros poblados rurales a través de pozos sépticos adecuados y sus sistemas de infiltración correspondientes.

a) Red de Conducción de Hidrocarburos y Redes de Interconexión Eléctrica

Se establecen áreas de protección para las siguientes redes de conducción de Hidrocarburos:

- Poliducto Mancilla – Puente Aranda – El Dorado.
- Propanoducto Mancilla – Vista Hermosa.

Se establecen áreas de protección para las siguientes redes de interconexión eléctrica:

- Línea San Carlos – Balsillas
- Línea Torca – La Mesa

Las anteriores áreas de protección se determinan en los artículos correspondientes de uso de suelos.

Parágrafo 1.

La perforación de pozos profundos y la utilización de aguas superficiales no podrán darse sin el previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.

Parágrafo 2.

La Empresa de Servicios Públicos municipales en conjunto con la CAR deberán determinar el área de afectación de las lagunas de oxidación y las condiciones de manejo de las mismas tan pronto dichas lagunas sean recibidas por parte del municipio.

Artículo 188. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Se definen como áreas para la conservación y protección del patrimonio las siguientes:

- a) **Casas de Hacienda:** Casablanca, El Colegio, La Jabonera, San Marino, La Elida, El Imperio, Los Arboles y La Estancia.

CAPITULO 3 USOS DEL SUELO

Artículo 189. Zonificación.

Los usos del suelo del área rural se clasifican de la siguiente manera:

1. Zona de Protección
 - a) Subzona forestal
 - b) Subzona de cuerpos de agua y nacimientos
 - c) Subzona de amortiguación
 - d) Subzona distrito de manejo integrado
 - e) Subzona recreación eco turística
 - f) Subzona de infraestructura de servicios públicos
2. Zona Agropecuaria
 - a) Subzona agropecuaria mecanizada intensiva

- b) Subzona agropecuaria semicanizada o semiintensiva
 - c) Subzona distrito de adecuación de tierras
3. Zona de Corredor Vial
 4. Zona de Restauración morfológica y rehabilitación
 5. Zona suburbana
 6. Zona de centros poblados

Artículo 190. Categoría de Usos

Para efectos de la determinación de usos de las diversas zonas y subzonas del área de la jurisdicción del Municipio de Madrid se determinan las siguientes categorías:

- a) **Uso Principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
- b) **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.
- c) **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.
- d) **Usos Prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente generan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Artículo 191. Zonas de Protección

Se definen como zonas de protección, aquellas que por sus condiciones ecológicas, culturales y de servicio público requieren ser conservadas y protegidas.

Artículo 192. Subzona de Reserva Forestal

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se reservan para ser destinadas al mantenimiento y restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras productoras o productoras. Se determinan las siguientes áreas de reserva forestal:

1. Área de Reserva Forestal Protectora

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

Su localización corresponde a los bosques nativos de los cerros de las veredas del Valle del Abra, La Cuesta, Carrasquilla y La Punta. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Conservación de Flora y Recursos conexos
- b) **Uso Compatible:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- c) **Usos Condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

2. Reserva Forestal Productora

Su finalidad 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. Su localización corresponde a los cerros de Casablanca, desde el sector inmediato a la cabecera municipal por su costado oriental, hasta el extremo sur de la formación montañosa en áreas colindantes con la Laguna de La Herrera hasta la cota 2.700 msnm.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal** : Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura,
- b) **Usos Compatibles**: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.
- c) **Usos Condicionados**: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, parcelaciones para la construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
- d) **Usos prohibidos**: Todos los demás

Artículo 193. Subzona Rondas de Cuerpos de Agua y Nacimientos

Corresponde a esta Subzona las rondas de los ríos Subachoque, Bojacá y Madrid, Laguna de la Herrera, Humedales de las Veredas La Estancia y Potrero Grande, Nacimientos, Canales Principales y Secundarios. Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los causes de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general; los canales principales y secundarios tendrán una ronda de 15 y 7 metros lineales respectivamente. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal**: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- b) **Usos Compatibles**: Recreación pasiva a contemplativa.
- c) **Usos Condicionados**: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalación de acuicultura y extracción de material de arrastre.
- d) **Usos Prohibidos**: Todos los demás.

En relación con las fuentes hídricas se establecen las siguientes disposiciones:

1. El Municipio de Madrid conjuntamente con la autoridad ambiental competente, efectuará dentro de los siguientes doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo, el inventario de los pozos profundos existentes, captación de aguas de fuentes superficiales y reservorios dentro de la jurisdicción y determinará las políticas de manejo y las medidas de control pertinentes para el uso racional del recurso hídrico.
2. Las rondas de protección de las fuentes hídricas podrán variar por disposición de autoridad ambiental y por determinación de resultados del estudio de ronda hidráulica que deberá efectuar la administración municipal dentro de los 18 meses siguientes a la sanción del presente acuerdo.
3. Para el manejo integral de cuencas y en especial de los ríos Subachoque y Bojacá como de la Laguna de la Herrera, el Municipio de Madrid realizará las alianzas estratégicas necesarias para la recuperación y protección de dichos recursos y preverá los recursos presupuestales anuales requeridos para tal fin.
4. El canal de San Patricio será fuente prioritaria de abastecimiento para consumo humano, la captación para otros usos solo será posible sí la cobertura del uso prioritario esta dada en su totalidad para las áreas de influencia.

Artículo 194. Subzona de Amortiguación

Son aquellas áreas delimitadas con la finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a un área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma. La franja se constituye en un ancho de 15 metros lineales paralela a las rondas de las fuentes hídricas y zonas de protección determinadas en el presente acuerdo, los usos del suelo son los siguientes:

- a) **Uso Principal**: Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.
- b) **Usos Compatibles**: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- c) **Usos Condicionados**: Aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos tradicionales y vías.

- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 195. Subzona Distrito de Manejo Integrado

Son áreas de protección y reserva, que con base en criterios de desarrollo sostenible, permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan. Hacen parte de este distrito los terrenos que se ubican en las veredas de La Punta, Carrasquilla, La Cuesta y el valle del Abra a partir de la cota 2.700 msnm. y se establecen como usos del suelo los siguientes:

- a. **Uso principal:** Protección y preservación de los recursos naturales.
- b. **Usos compatibles:** Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.
- c. **Usos condicionados:** Agropecuarios, tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.
- d. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

De acuerdo con el Plan Integral de Manejo, el distrito podrá contar con las siguientes categorías:

- a) **Área de Preservación** Entiéndese por preservación la acción encaminada a garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos dentro de espacios específicos del distrito de manejo integrado.
- b) **Área de Producción:** Entiéndese por producción la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar de la sociedad y que para el distrito determinará un aprovechamiento racional de los recursos naturales en un contexto de desarrollo sostenible.

Para efectos de la consolidación del distrito de manejo integrado se determinan las siguientes disposiciones:

1. El Municipio de Madrid conjuntamente con la autoridad ambiental adoptará el plan integral de manejo que contendrá los objetivos programas y proyectos a desarrollar en un término de 18 meses a partir de la sanción del presente acuerdo.
2. Toda obra actividad o proyecto de infraestructura y la realización de las actividades económicas de impacto ambiental significativo dentro del distrito de manejo integrado requerirá licencia ambiental o permiso de aprovechamiento de acuerdo con las disposiciones de orden Nacional vigentes.
3. Si por razones de utilidad pública, interés social u otra causa legalmente consagrada, es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción del bosque o cambio en el uso de los suelos, o cualquier otra actividad distinta al aprovechamiento racional dentro del área que resultare afectada, deberá ser previamente delimitada con el fin de ser sustraída del distrito de manejo integral.
4. Los propietarios de los predios localizados en el distrito de manejo integrado, así como los transeúntes y visitantes están obligados a conservar y proteger todas las especies de flora y fauna silvestre en él existente.
5. La delimitación exacta por coordenadas de ambos distritos, será delimitada por parte de la Oficina de Planeación con apoyo de la entidad ambiental competente, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Parágrafo:

En el área de producción correspondiente al Valle del Abra, ubicada entre los dos (2) cerros, se podrá dar solución a la vivienda del propietario y el administrador. Por ningún motivo se deberán intervenir los bosques primarios existentes. El cerramiento del lindero del predio colindante con la vía del Valle del Abra, solamente se podrá realizar con cercas vivas.

Artículo 196. Zona de Recreación Eco turística

Son áreas especiales que por factores ambientales Y sociales deben constituir áreas de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas. Se determina como área de recreación eco turística la franja conformada entre La Toma de San Patricio, el borde oriente del cauce del río Madrid y entre la Autopista Medellín y la vía que de la cabecera

municipal conduce a la Vereda los Arboles. Desde la terminación del ramal oriental del río Madrid hasta la Autopista Medellín y paralelo a la Toma de San Patricio, la franja tendrá una magnitud de ancho de 200.00 ML.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Recreación pasiva
- b) **Usos Compatibles:** Actividades campestres pasivas deferentes a vivienda y Silvicultura para el paisajismo, sedes de clubes campestres y recreativos deportivos.
- c) **Usos Condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo:

Los usos existentes a la fecha de sanción del presente acuerdo, permanecerán hasta el momento del desarrollo de los usos establecidos en el presente artículo.

Artículo 197. Subzona Infraestructura de Servicios Públicos

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Se determinan como infraestructuras a proteger las redes para transporte de hidrocarburos, Poliducto Mancilla- Puente Aranda – El Dorado y el Propanoducto Mancilla – Vista Hermosa; las redes de interconexión eléctrica de alta tensión denominadas líneas San Carlos- Balsillas y la línea Torca - La Mesa; las lagunas de oxidación Madrid uno y dos, localizadas de acuerdo con lo indicado en el plano de usos del suelo que hace parte integral del presente acuerdo. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Instalación de redes y conducción de productos a las cuales están destinadas.
- b) **Usos Compatibles:** Ejecución de obras necesarias para la conservación, reposición y manejo de las instalaciones del uso principal.
- c) **Usos Condicionados:** Cultivo de pastos y productos agrícolas que no afecten la integridad de las instalaciones del uso principal.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se establecen para las áreas de protección de infraestructura de servicios públicos las siguientes disposiciones:

1. Las redes de conducción de hidrocarburos tendrán franjas de aislamiento para la implantación de otras actividades según lo determine la entidad propietaria de las mismas.
2. Las redes de interconexión eléctrica de alta tensión tendrán una franja de protección de 32 metros de ancho teniendo como eje la línea de conducción.
3. La franja de protección de las lagunas de oxidación será de mínimo de 10 metros lineales en todo el perímetro de las mismas sin detrimento de las propiedades colindantes.

Artículo 198. Zonas Agropecuarias

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería y se clasifican como subzona de uso agropecuario mecanizado o intensivo, subzona de uso agropecuario semicanizado o semiintensivo y subzona de distrito de adecuación de tierras.

1. Subzona de uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica en los cuales se pueden implantar sistema de riego y drenaje caracterizados por relieve plano, sin erosión suelos profundos y sin riesgo de inundación. Corresponde a las áreas planas de las veredas Chauta, Puente de Piedra parcialmente, Bebederos, Las Mercedes, Los Árboles, Moyano, Laguna Larga, El Corzo parcialmente, La Estancia y Santa Cruz, en concordancia con el plano de uso del suelo rural. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Agropecuario Mecanizado o Intensivo y forestal.

- b) **Usos Compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, servicios compatibles a la vivienda, usos institucionales de tipo rural, industrial en las áreas específicas delimitadas.
- c) **Usos Condicionados:** Cultivos bajo invernaderos, agroindustria, granjas avícolas, cunículas, y porcinas, infraestructura de servicios, parcelación para vivienda campestre y centros vacacionales, canchas de tejo.
- d) **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Se determinan para el área de uso agropecuario mecanizado o intensivo las siguientes disposiciones:

Parágrafo 1: Cultivos bajo Invernadero

Se establecen las siguientes disposiciones:

- a) La ocupación del predio por un nuevo cultivo y/o ampliación deberá acoger los siguientes índices. Área cubierta por invernaderos y usos compatibles 60%; Área en barreras perimetrales de aislamiento forestal 10%; Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo 30%, índices que podrán variar según la autoridad ambiental competente.
- b) Se prohíbe la implantación de cultivos bajo invernadero dentro de áreas urbanas.
- c) Los nuevos cultivos bajo invernadero y/o ampliaciones de existentes se ubicarán a una distancia mínima de doscientos (200) metros lineales de perímetros urbanos. La ampliación futura del perímetro urbano ocasiona el retroceso de los cultivos bajo invernadero a la distancia de restricción establecida y su aislamiento y/o desmonte de las naves de cultivos, se realizará de acuerdo con la finalización de la etapa de producción en vigencia y para tal efecto la autoridad ambiental municipal realizará el inventario pertinente dentro de los quince (15) días siguientes a la adopción del cambio de perímetro urbano.
- d) Los cultivos existentes con anterioridad a la fecha de sanción del presente acuerdo, que no cumplieron con disposiciones ambientales y de construcción vigentes en el momento de su implantación, deberán en el término de dieciocho (18) meses, efectuar el trámite de legalización respectiva ante la Dirección de Planeación, efectuando la solicitud correspondiente y cumpliendo con los requisitos establecidos para el momento indicado. Para efectos de control todos los predios con actividad de cultivo bajo invernadero deberán presentar información gráfica de la ocupación de los mismos, la autoridad ambiental municipal y la Dirección de Planeación Municipal efectuarán el requerimiento respectivo.
- e) La autoridad ambiental municipal ejercerá control sobre el manejo de agro insumos, captación y usos del agua, vertimientos y efectos contaminantes apoyados en conceptos técnicos de profesional idóneo cuando así se requiera.
- f) Los desechos vegetales resultados del proceso de cultivo deberán ser manejados al interior del mismo predio y únicamente podrán ser desplazados a otro lugar para efectos del tratamiento de descomposición biológica previamente aprobado por la Dirección de Planeación Municipal y la autoridad ambiental municipal. En ningún caso podrán ser utilizados como alimento para animales domésticos y/o ganadería o incinerados, no se permite ningún tipo de quemas en los cultivos bajo invernadero y su área de influencia.
- g) La implantación de nuevos cultivos bajo invernadero y/o ampliaciones, se efectuaran con el cumplimiento previo de la licencia ambiental según decreto nacional No. 1753 de 1995 o la disposición vigente.
- h) El estacionamiento de vehículos para transporte de carga y pasajeros, deberán ser solucionados al interior del predio, en un término de seis (6) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Parágrafo 2: Implantación de Industria. Dentro de la zona de uso agropecuario mecanizado o intensivo se determina la delimitación de dos (2) áreas para uso compatible industrial delimitadas así:

- a) Área troncal de occidente dentro de la cual se incluyen los predios identificados con las células catastrales Nos. 00-00-0004-0012-000 parcialmente, 00-00-0004-0015-000 parcialmente, 00-00-0004-0011-000, 00-00-0004-0016-000, 00-00-0004-0018-000, 00-00-0004-0010-000 parcialmente, hasta encontrar en su costado nor-oriental el propanonoducto Mancilla-Vista Hermosa y los

predios identificados con las cédulas catastrales No.: 00-00-0005-0001, 00-00-0005-0002-000, 00-00-0005-0003-000, 00-00-0005-0004-000, 00-00-0005-0006, 00-00-0005-0062-000, entre la troncal de occidente y la línea férrea.

- b) Área Santa Cruz conformada por los predios identificados con las cédulas catastrales Nos. 00-00-00008-0076-000, 00-00-0008-0074-000 parcialmente, 00-00-0008-0073-000 "Parcialmente", 00-00-0008-0072-000, 00-00-0008-0103-000, 00-00-0008-0089-000, 00-00-0008-0070-000 parcialmente, 00-00-0008-0114-000 parcialmente, 00-00-0008-0069-000 parcialmente, 00-00-0006-0010-000, 00-00-0006-0022-000, 00-00-0006-0023-000, 00-00-0008-0071-000, 00-00-0008-0091-000, 00-00-0008-0075-000, 00-00-0008-0136-000.

Las áreas antes indicadas son delimitadas de acuerdo con lo señalado en el plano de uso suelo rural. Igualmente se establece que los predios rurales con uso industrial anterior a la vigencia del presente acuerdo e identificados con las cédulas catastrales No. 00-00-0003-0188-000, 00-00-0008-0072-000, 00-00-0008-0174-000, 00-00-0008-0038-000, 00-00-0008-0037-000 permanecerán con dicho uso y no se permitirá ampliación del área construida.

Y se determinan las siguientes disposiciones:

1. La adopción de una granja de protección ambiental perimetral a toda el área delimitada de treinta (30) metros lineales y las establecidas para protección de fuentes hídricas.
2. El desarrollo de dichas áreas en actividad industrial deberá cumplir previamente con la elaboración de un plan para la organización de la misma; hasta tanto se cumpla con este requisito dichas áreas conservarán como uso prioritario el uso agropecuario.
3. Como consecuencia de la actividad industrial se podrán generar servicios complementarios a la misma .
4. La actividad industrial y los usos compatibles deberán cumplir con las condiciones ambientales establecidas en la normatividad vigente.
5. Área mínima de cada predio dos (2) hectáreas.
6. Índice de ocupación máxima del 50% del área total del predio, el área restante deberá ser destinada a reforestación con especies nativas.
7. El acceso vehicular se efectuará por carriles de desaceleración paralelos a la vía principal y los parqueaderos se deberán dotar al interior del predio aportando uno por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción.
8. La parte frontal de los predios deberá dar manejo de zonas verdes y cerramiento con transparencia mínima del ochenta (80%) por ciento.
9. La altura de las edificaciones será máxima de cinco (5) pisos.
10. El aislamiento sobre vías será mínimo de cinco (5) metros lineales y de diez (10) metros respecto de predios vecinos colindantes.
11. Los procesos productivos serán objetos de aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
12. Minimización del uso del recurso hídrico, así como el establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
13. Se deberán prever zonas para el saneamiento ambiental y facilidad de drenaje de aguas lluvias.
14. La apropiación de servicios públicos estará a cargo de quien genera la actividad industrial como propietario

2. Subzona Agropecuaria Semi-mecanizada o Semi-intensiva

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Corresponde a las áreas ubicadas por debajo de la Cota 2.700 msnm, de las veredas La Cuesta, Puente de Piedra parcialmente, La Punta y Carrasquilla de acuerdo con el plano de uso del suelo rural.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso principal:** Agropecuario tradicional o semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.
- b) **Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario.
- c) **Usos condicionados:** Granjas porcinas, avícolas y cunículas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones para vivienda campestre
- d) **Usos prohibidos:** Todos los demás

Parágrafo:

Los cultivos bajo invernadero existentes en la zona agropecuaria semi-mecanizada a la sanción del presente acuerdo, permanecerán en su localización actual con sujeción a lo determinado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

3. Subzona Distrito de Adecuación de Tierras

Es aquella área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura, destinadas a adoptar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales. Se determinan para la jurisdicción Municipal dos (2) áreas como distritos de adecuación de tierras así:

- a) Distrito de riego La Ramada ubicado al costado Sur Oriental del Municipio, en la vereda Bebederos.
- b) Distrito de Riego Bojacá ubicado al costado Sur Occidental del Municipio en las veredas El Corzo y Potrero Grande.

La delimitación por coordenadas de los distritos, será definida por parte de la Dirección de Planeación con apoyo de la entidad ambiental competente, en un plazo no mayor a doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Se establece como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Agropecuarios tradicionales, semi-intensivos e intensivos y agroindustria.
- b) **Usos Compatibles:** Forestales, vivienda de propietario y administrador.
- c) **Usos Condicionados:** Institucionales de tipo rural.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo 1:

No se permitirán nuevos cultivos bajo invernadero y/o ampliaciones de los existentes.

Parágrafo 2:

Con el propósito de proveer áreas urbanas y de expansión para la cabecera municipal se solicitará a la autoridad ambiental competente por parte del municipio la exclusión del área del distrito de riego La Ramada delimitada por el trazado de la variante, la calle veintiuna (21) y la carrera décima (10ª.) Este, de la actual nomenclatura vial. El área será igualmente definida por coordenadas geodésicas.

Artículo 199. Zona de Corredor Vial

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objetos de desarrollo diferentes 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. Se establecen como zonas de corredor vial las siguientes:

1. Franja ubicada al costado Sur - Occidental de la troncal de occidente y al sur de la cabecera municipal en longitud de un kilómetro a partir de la línea de perímetro urbano y en sentido Sur-este.

2. Franja ubicada a los Dos (2) costados de la Troncal de Occidente sobre el costado Nor-occidental de la cabecera municipal y a partir del perímetro urbano en sentido nor-occidental.
3. Franja ubicada a los dos (2) costados de la autopista Medellín a partir del sector denominado Pablo Sexto hasta el inicio de las franjas de protección del río Subachoque.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Servicios de ruta paradores, restaurantes y estacionamientos.
- b) **Usos Compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.
- c) **Usos Condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, terminales para transporte terrestre de pasajeros y carga, institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, vallas y avisos publicitarios.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se determinan como normas generales las siguientes disposiciones:

1. El ancho de la franja es de 20.00 ML a partir del borde de la calzada.
2. Área mínima del predio 1.250 metros cuadrados y frente mínimo de 25 metros lineales.
3. Índice de ocupación 0.5% del área total del predio e índice de construcción 2.0.
4. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo.
5. Los voladizos podrán ser de 0.80 metros lineales.
6. El patio mínimo será de 20 metros cuadrados y lado menor de 4 metros cuadrados.
7. El paramento de fachada tendrá un aislamiento de mínimo 15 metros a partir del borde del pavimento, el aislamiento lateral y posterior será mínimo de 5 metros lineales.
8. Los cerramientos laterales y posteriores tendrán altura máxima de 2.5 metros lineales y deberán realizar con cercas vivas.
9. Estacionamientos: En restaurantes y paradores uno por cada 30 metros cuadrados de área construida; en bodegas uno por cada 50 metros cuadrados de área construida; para carga y descargue en las edificaciones que lo requieran se deberá proveer un estacionamiento por cada 180 metros cuadrados de área construida.
10. Debe preverse calzada de desaceleración para acceso a los establecimientos
11. Todos los usos deben cumplir con los requisitos establecidos por el municipio y la autoridad ambiental competente.
12. Los predios que generen desarrollos urbanísticos, deberán dar solución dentro del predio a la disposición final de aguas residuales y residuos sólidos.
13. Los desarrollos urbanísticos podrán solucionar una vivienda básica, para efectos de la vigilancia y control de los establecimientos.

Parágrafo:

En la franja de corredor vial se conservan los usos existentes, a la sanción del presente acuerdo.

Artículo 200. Zona de Restauración Morfológica y Rehabilitación

Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica.

Se determinan como áreas de restauración morfológica y rehabilitación las siguientes:

Los predios con cédulas catastrales:

- 00-00-0014- 0061-000, 00-00-0011-0110-000
00-00-0014-0024-000, 00-00-0014-0054-000
00-00-0014-0028-000, 00-00-0014-0070-000
00-00-0011-0129-000, 00-00-0011-0123-000
00-00-0011-0112-000, 00-00-0011-0128-000
00-00-0012-0086-000,

Se establecen como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.
- b) **Usos Compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.
- c) **Usos Condicionados:** Silvicultura, Agropecuarios, Vivienda, Institucionales, Recreacionales y Vías.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo 1.

Se deberá realizar la evaluación técnica y ambiental por parte de la Dirección de Planeación Municipal y la autoridad ambiental competente para determinar la viabilidad de las explotaciones mineras existentes siempre que no intervenga y afecten el bosque primario, las fuentes hídricas y sus áreas de amortiguación, en un término de doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Parágrafo 2.

No se permitirá ninguna nueva área de exploración y/o explotación minera en el territorio municipal.

Parágrafo 3.

Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área deberá seguir siendo el previsto legalmente para ella. Los usos compatibles y condicionados requieren medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal y deberán obtener las licencias respectivas.

Artículo 201. Zona Suburbana

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objetos de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Se establece como zona suburbana el área ubicada entre el costado oriental del perímetro urbano de Puente de Piedra, la autopista Medellín y la vía interna que desde el sector Pablo Sexto conduce al perímetro urbano de Puente de Piedra. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Agropecuario y Forestal.
- b) **Uso Compatible:** Servicios comunitarios de carácter rural
- c) **Usos Condicionados:** Construcción de vivienda de baja densidad, actividades complementarias a la vivienda de bajo impacto, corredores urbanos Inter-regionales, comercio de insumos agropecuarios e institucional de tipo rural.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se establecen como Normas Generales las siguientes disposiciones:

1. La densidad máxima de vivienda por hectárea será de cinco (5) unidades para condición dispersa y de diez (10) unidades para condición agrupada.
2. La ocupación máxima del predio será del 15% para vivienda dispersa y del 30% para vivienda agrupada. El área restante deberá ser dedicada a la reforestación con especies nativas.
3. El predio mínimo será de 1.250 metros cuadrados con frente mínimo de 25 metros lineales.
4. La altura máxima de las edificaciones será de dos pisos con altillo.
5. Los paramentos de fachada tendrán un aislamiento frontal mínimo de diez (10) metros lineales y de cinco(5) metros lineales en la parte lateral y posterior con respecto del lindero del predio.
6. Los cerramientos frontales, laterales y posteriores se realizarán con barreras vivas en una altura máxima de 2.50 metros lineales.
7. Voladizos serán máximo de 0.80 ML.
8. Estacionamientos: se dará solución mínima de un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Parágrafo:

La delimitación por coordenadas quedarán sujetas a la formulación del Plan Parcial de Puente de Piedra.

Artículo 202. Zona Institucional

Son aquellas áreas destinadas a dar solución a servicios educativos, de salud y seguridad. Se determina como área institucional al predio identificado con la cédula catastral No 00 – 00-0003-0032-000 ubicado en la vereda Potrero Grande y los predios correspondientes a todas las instituciones educativas rurales, se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Infraestructura educativa, de salud y seguridad
- b) **Usos Compatibles:** Agropecuario tradicional, Silvicultura y Recreación.
- c) **Usos Condicionados:** Granjas Cuniculas, Porcícolas, Avícolas, vías, pozos profundos y reservorios.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Artículo 203. Centros Poblados

Son áreas en las cuales se agrupan mínimo 20 viviendas ubicadas de manera continua y separadas por las cercas o linderos de los predios.

Para la jurisdicción municipal se establecen como centros poblados los definidos y delimitados en los estudios de estratificación socioeconómica ubicados en las veredas El Corzo, Moyano, Chauta, Puente de Piedra y el Sector Pablo Sexto.

Los usos del suelo corresponden a los determinados para la zona agropecuaria a la cual pertenece el respectivo centro poblado.

Artículo 204. Subdivisión de Predios

Para todas las zonas y subzonas se establecen para la subdivisión de predios las siguientes disposiciones:

1. Los predios rurales podrán ser subdivididos máximo en cuatro (4) partes y cada una de ellas será materia indivisible por el término de la vigencia del PBOT.
2. El predio mínimo para uso agropecuario será el determinado como unidad agrícola familiar - UAF y se considera para todos los efectos legales como una especie que no admite división material.
3. El predio mínimo para la actividad de vivienda campesina tendrá un área mínima de 2.500 metros cuadrados; los predios existentes en la fecha de sanción del presente acuerdo con área inferior a la aquí determinada no podrán contener ningún tipo de edificación y serán especie que no admite división material.
4. El predio mínimo para usos diferentes a vivienda campesina será de una (1) hectárea.

Artículo 205. Normas Generales para Construcciones Individuales

Con el objeto de controlar la construcción en las áreas rurales se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Toda edificación deberá adoptar los retrocesos de acuerdo con el tipo de vía en la cual este ubicada y el aislamiento con respecto a los predios colindantes será de cinco (5) metros lineales.
2. El índice de ocupación será máximo del 10% y el índice de construcción será máximo de 1.5.
3. La densidad será máxima de una (1) vivienda por hectárea.
4. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo.
5. En caso de requerirse la construcción de voladizos será máximo de 0.80 metros lineales.
6. Al interior del predio se deberá dar solución al tratamiento de aguas residuales y a la disposición final de residuos sólidos. Para la solicitud de licencia de construcción el proyecto deberá presentar localización y diseño de la disposición final de aguas residuales.

Artículo 206. Normas Generales para Parcelaciones

Para la parcelación de un predio rural se establecen las siguientes disposiciones:

1. El predio deberá estar ubicado en zonas de bajo riesgo geológico y alejado de focos de contaminación.
2. El predio a parcelar deberá tener acceso directo de vía pública e igualmente los predios resultantes a vía interna.
3. El proyecto de parcelación respetará íntegramente los recursos naturales existentes en el predio. Para la solicitud de licencia se deberá adjuntar estudio de las condiciones arbóreas y vegetales del predio.
4. El índice de ocupación será máximo del 15% para vivienda dispersa y del 20% para vivienda agrupada.
5. El aislamiento de las edificaciones con respecto a las vías rurales será de quince (15) metros en vías primarias y de diez (10) metros lineales en vías secundarias a partir del lindero sobre la vía, y de cinco (5) metros lineales con respecto a los predios colindantes.
6. El predio mínimo resultante será de una (1) hectárea y se constituye en especie que no admite subdivisión.
7. La densidad máxima será de cuatro (4) viviendas por hectárea.
8. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo.
9. Las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes y comunales serán del 25% del área total del predio y podrá ser compensada en otro lugar de interés general. El área de cesión deberá ser entregada al municipio mediante escritura pública de manera previa al otorgamiento de la licencia respectiva.
10. El ancho mínimo del perfil de vía será de doce (12) ML.
11. La parcelación deberá dar solución al suministro de agua potable, tratamiento de aguas residuales y disposición final de residuos sólidos para cada uno de los predios resultantes.

TITULO VI PROGRAMA DE EJECUCION Y OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 207. Definición

El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Acuerdo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se relaciona en el cuadro anexo No. 1.

Parágrafo 1:

El seguimiento y evaluación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se efectuará de acuerdo con las disposiciones establecidas en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios o la disposición vigente.

Parágrafo 2:

El programa de ejecución deberá ser objeto del apoyo de la Nación y el Departamento a través de los entes destinados para la adjudicación de recursos mediante la gestión de proyectos, a fin de hacer viable su realización dentro de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Igualmente para cada vigencia fiscal del Municipio de Madrid, se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios y crear las condiciones impositivas que viabilicen los recursos municipales.

Artículo 208. Plusvalía

Definición

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Los predios objeto de Plusvalía son aquellos para que los que el presente acuerdo, ha determinado beneficios y se ubican en las diferentes zonas y subzonas del uso del suelo.

Artículo 209. Aplicación De la Plusvalía

La aplicación de la Plusvalía se somete a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 210. Glosario

Para efectos de la adecuada interpretación del contenido del presente acuerdo, se hace parte del mismo un glosario de términos, contenido en el documento identificado como anexo No. 1

Artículo 211. Derogatoria

El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias en especial el acuerdo No. 044 de 1994.

EXPEDIDO EN EL SALON DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA, A LOS TRES (3) DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL (2000), DESPUES DE HABER OBTENIDO LOS DEBATES REGLAMENTARIOS.

JAIME HERNANDEZ CANCHON
Presidente

MARIA ISABEL CASTRO C.
Secretaria

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE
MADRID CUNDINAMARCA**

CERTIFICA

QUE AL PRESENTE ACUERDO LE FUERON DADOS LOS DEBATES
REGLAMENTARIOS EN LAS SIGUIENTES FECHAS:

PRIMER DEBATE : 1 DE JULIO DE 2000

SEGUNDO DEBATE : 28 DE JULIO DE 2000

**MARIA ISABEL CASTRO CLAVIJO
SECRETARIA
CONCEJO MUNICIPAL MADRID CUNDINAMARCA**

ACUERDO No.017 DE 2006

()

“POR EL CUAL SE REvisa Y AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MADRID”

El Honorable Concejo Municipal de MADRID - Cundinamarca en uso de sus atribuciones constitucionales y legales en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y

CONSIDERANDO

1. Que mediante Acuerdo número 024 de 2000, se adopto el Plan básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Madrid – Cundinamarca.
2. Que el artículo 12 de la Ley 810 de Junio 13 del 2003, en relación con las revisiones de los planes de ordenamiento territorial dispone:

"Los Concejos Municipales y Distritales podrán revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del Alcalde.

Si el concejo no aprueba en noventa (90) días calendario la iniciativa, lo podrá hacer por Decreto el Alcalde Municipal."

3. Que el Decreto 2079 del 25 de julio de 2003 en el artículo 1º estableció:

"Las revisiones y ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial a que hace referencia el artículo 12 de la ley 810 de 2003, se someterán a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstos en los artículos 24 y 25 de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO: En todo caso, la revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento o de alguno de sus contenidos procederá cuando se cumplan las condiciones y requisitos que para tal efecto se determinan en la ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios"

4. Que la ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 4002 de 2004 que la reglamenta expresa lo siguiente:

1) Sobre la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial, el numeral 4 del artículo 28 de la ley 388 de 1997 dispone:

"Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de

renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Plan."

2) El artículo 6º del Decreto Nacional 4002 de 2004, define la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial en los siguientes términos:

Artículo 6º. Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

5. Que la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid – Cundinamarca, estudió las circunstancias que ameritan determinar la procedencia y viabilidad de la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, de la siguiente manera:
6. La ubicación geográfica del municipio de Madrid, su economía y su realidad social obligan a buscar sean potencializados sus atributos urbanos buscando escenarios de progreso que a la fecha se ven cercenados.
7. El desarrollo urbano debe ser regulando el suelo, redensificando los inmuebles de la zonas Urbanas aún no desarrollados, creando un plan de movilidad generoso y reglamentando la demandada de VIS al interior del municipio.
8. Es necesario crear un espacio estratégico para mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente, con el fin de optimizar los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo.
9. Revisado y evaluado el PBOT, en la articulación regional establece, que se debe promover una infraestructura vial y de transporte a partir de la consolidación de las vías municipales que integre el territorio y contemplar con criterios de equilibrio los equipamientos regionales y de servicios públicos. De igual forma que debe localizar las actividades de servicio regional sobre las redes viales que garanticen una accesibilidad al

conjunto de los municipios de la Sabana Occidente, y garantizar en el área municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional a largo plazo. Situación que analizada, no se ha desarrollado, ni se determinado toda vez que las actividades o usos no eran coherentes con las políticas y objetivos definidos en el PBOT.

10. Mediante Decreto 081 de 2004 el municipio de Madrid declaró la emergencia social de carácter local en la zona sur determinada como zona de alto riesgo con base en un colapso de dos construcciones y el agrietamiento de muchas de las 200 viviendas del sector; por tanto mediante contrato de consultoría No.007 de 2005 realizó una evaluación geotécnica de asentamientos urbanos en el sector sur del municipio, donde se determinó que existe un asentamiento generado por la extracción continua y prolongada del acuífero que se ubica bajo el sector sur del municipio de Madrid, objeto de Declaratoria de Emergencia Social y recomendó una aplicación de normas constructivas específicas que mitiguen las consecuencias.
11. En relación con lo definido en el sistema de espacio público es necesario ajustar y ampliar los elementos constitutivos del espacio público así como sus herramientas y mecanismos expeditos para su aplicación.
12. En los objetivos del PBOT (Acuerdo 024 de 2000), establecen fortalecer el planteamiento regional de los municipios aledaños al Municipio de Madrid, para consolidar territorios atractivos para la inversión privada y estatal, y una vez revisado y ejecutado se determinó que el citado Acuerdo, no contemplo los elementos necesarios para la estructura industrial y la consolidación de las áreas con los municipios vecinos; más aún teniendo en cuenta que se pretende fortalecer el equipamiento “Aeropuerto El Dorado” lo cual implicaría aún más posibilidad de desarrollo para la zona Occidente y Centro de la Sabana de Bogotá.
13. La política de ubicación de Vivienda de Interés Social debe obedecer a consolidar el desarrollo predio a predio de las zonas residenciales consolidadas y a la realidad de las posibilidades de acceso a la vivienda de la población actual y futura.
14. Que de acuerdo con lo anterior y con fundamento en el proceso de seguimiento y evaluación que ha venido adelantando la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid respecto del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, se considera que desde el punto de vista jurídico, económico y social, se hace conveniente revisar el Acuerdo número 024 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid) en los siguientes aspectos:
 - Los compromisos del Municipio para la Construcción Compartida de la Región Bogotá Cundinamarca.
 - La estrategia integral de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997.

- La definición de indicadores de seguimiento, evaluación y control del Plan de Ordenamiento Territorial.
- La priorización de la inversión y ejecución prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con la disponibilidad financiera actual y proyectada del Municipio.
- La determinación de una zona de alto riesgo que afecta a 200 viviendas de los barrios San Francisco, Hermandades, Carmen, Cerezos I y II, y Loreto I y II.
- La terminación de los plazos de los contenidos de corto y mediano plazo y la ejecución de los contenidos de largo plazo, próximos a concluir.
- Los ajustes y modificaciones específicas al Acuerdo número 024 de 2000 en relación con:
 - La clasificación del suelo
 - El ajuste al escenario regional.
 - Ajustes y complementación de las normas del sistema de espacio público y
 - La revisión de las normas urbanísticas de usos y tratamientos para adecuarlas al modelo de ordenamiento.

15. Que el Alcalde Municipal, a través de la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, será responsable de dirigir y coordinar la propuesta de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y de someterlo a consideración del Concejo Municipal.

16. Que la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la de alguno de sus componentes, o la de cualquiera de las decisiones contenidas en él, deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

“El Proyecto de Revisión del Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca (CAR), para lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales relacionados con los suelos rural y de expansión urbana. En lo que se refiere a los aspectos exclusivamente ambientales del suelo urbano, Las mencionadas autoridades, dentro de la órbita de sus respectivas competencias, dispondrán de treinta (30) días hábiles para concertar tales asuntos o aspectos ambientales con el Municipio. Transcurrido el término anterior, el Ministerio del Medio Ambiente asumirá el conocimiento de los temas ambientales no concertados, como lo ordena el parágrafo 6 del Artículo 1 de la Ley 507 de 1999.

Una vez concertado el proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial con las autoridades ambientales mencionadas en el numeral anterior, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

Durante el período de revisión del Plan por las autoridades ambientales y por el Consejo Territorial de Planeación, la Administración Municipal solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales; realizará convocatorias públicas para la discusión del proyecto de revisión, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio debiendo proceder a su evaluación, según la factibilidad y conveniencia. Igualmente pondrá en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el Artículo 22 de la Ley 388 de 1997.

La Administración municipal establecerá los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de tal manera que se garantice su conocimiento masivo.

Una vez surtidas las instancias de participación, consulta y concertación interinstitucional previstas en los numerales anteriores, el proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial será presentado por el Alcalde a consideración del Concejo Municipal de Madrid Cundinamarca, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. Si el Concejo estuviere en receso, el Alcalde convocará a sesiones extraordinarias. La revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial será adoptada por Acuerdo del Concejo Municipal.

Sin perjuicio de los demás mecanismos de participación contemplados en la Ley y en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Concejo Municipal celebrará un cabildo abierto previo al estudio y análisis de los proyectos de revisión que a su consideración le someta la Administración, de conformidad con el Artículo 2 de la Ley 507 de 1999 y con el Numeral 4 del Artículo 28 de la Ley 388 de 1997."

17. Que en cumplimiento de lo anterior, la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid – Cundinamarca adelantó las siguientes actuaciones:

Se llevaron a cabo reuniones o mesas de trabajo en donde la ciudadanía participo en las discusiones y propuestas presentadas para la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, representantes de las entidades municipales, departamentales, de las autoridades ambientales y del Consejo Territorial de Planeación entre otros.

Se remitió el proyecto de revisión a consideración de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR con el fin de adelantar el proceso de concertación de los aspectos ambientales según consta en el radicado CAR No. 10562-1 de 2006.

Que el doctor GUSTAVO ENRIQUE REY RODRÌGUEZ, Subdirector de Planeación y Sistemas de información de la CAR, mediante comunicado

CAR 2006-0000-16482-2, presentó una consideración para el análisis y posterior realización de la reunión de concertación.

Que se llevó a cabo el proceso de concertación de los aspectos ambientales del proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial con las citadas autoridades ambientales, el cual culminó con la suscripción de las actas de concertación de fechas o Resolución anexa.

Que igualmente se remitió el proyecto al Consejo Territorial de Planeación para que dicho organismo contara con suficiente tiempo para hacer un análisis del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial quienes presentaron el concepto anexo y que hace parte integral del presente documento.

El Consejo Territorial de Planeación rindió sus recomendaciones y observaciones sobre el proyecto de revisión del Plan según consta en el concepto entregado a la administración.

Se adelantó varias reuniones sobre la revisión con la población objeto de los grandes cambios, según anexos, y se concertó así mismo llevaron a reuniones con los municipios aledaños con los cuales se analizaron varios aspectos ya incluidos en el PBOT.

Que según lo establece el Decreto 2079 de 2003, las revisiones de los planes de ordenamiento territorial están sujetas al mismo procedimiento previsto para su adopción, es procedente aplicar el artículo 25 de la ley 388 de 1997 que permite al Concejo Municipal, hacer modificaciones al proyecto de revisión sometido a su consideración siempre y cuando éstas cuenten con la aceptación expresa de la administración.

18. Que según lo establece el Decreto 2079 de 2003, las revisiones de los planes de ordenamiento territorial están sujetas al mismo procedimiento previsto para su adopción, es procedente aplicar el artículo 25 de la ley 388 de 1997 que permite al Concejo Municipal, hacer modificaciones al proyecto de revisión sometido a su consideración siempre y cuando éstas cuenten con la aceptación expresa de la administración.

19. Que en relación con las propuestas de modificación al proyecto los artículos nuevos, los modificados y suprimidos aceptados por la Administración Municipal, son los siguientes:

1. Artículos vigentes

1, 2, 8, 12, 13, 17, 19, 22, 23, 24, 28, 42, 43, 47, 48, 50, 53, 55, 57, 58, 61, 65, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 143, 145, 146, 147, 150, 154, 155, 172, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 183, 185, 189, 190, 191, 195, 202, 207, 208, 209, 210, 211.

2. Artículos Modificados Acuerdo original

3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 20, 21, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 54, 56, 59, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 138, 139, 142, 144, 148, 149, 151, 152, 153, 171, 182, 184, 186, 187, 188, 192, 193, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205,

3. Artículos Derogados del Acuerdo Original (título iii)

5, 26-2, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 60, 69 a 120, 146, 147, 156 a 170, 173, 194

4. Artículos Nuevos (título iv)

Corresponden a los contenidos en el título IV del presente Acuerdo, y que hacen relación a los siguientes temas: Visión del PBOT, competencias y responsabilidades para el subsistema vial hasta Directrices Generales para El Sistema Vial en Áreas de Desarrollo, reglamentación de usos por zona homogénea, características de las áreas de cesión tipo a, destinación de las cesiones tipo a, todo lo de licencias urbanísticas, casos en los que deben ser adoptados los Planes Parciales, políticas generales del componente rural, áreas de afectación y cesiones para parcelaciones, vivienda campestre y vivienda campesina, incentivos, homologación

20. Que de conformidad con el literal a del numeral 1 del artículo 10 de la ley 388 de 1997, las normas sobre medio ambiente y recursos naturales constituyen normas de superior jerarquía para la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, por lo cual es necesario incluir en este Acuerdo los artículos concertados con las autoridades ambientales competentes en la forma como se acordó su redacción.

21. Que con el fin de hacer congruentes los ajustes hechos al proyecto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es procedente hacer los ajustes pertinentes en otros artículos y en la cartografía.

22. Que en mérito de lo anteriormente expuesto, el honorable Concejo Municipal:

ACUERDA

TÍTULO I ADOPCIÓN DE LOS AJUSTES

ARTÍCULO 1. Ajustes y modificaciones específicas al Acuerdo 024 de 2000.

Adóptense los ajustes y modificaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid, contenidos en el presente Acuerdo, de conformidad a lo que se indica a continuación.

TÍTULO II MODIFICATORIAS

ARTÍCULO 2. EL ARTÍCULO 3 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ:

Artículo 3. Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid Cundinamarca, tendrá una vigencia de cuatro (4) periodos constitucionales de Administraciones Municipales renovables, y se podrán hacer ajustes de acuerdo exclusivamente a las determinaciones de la Ley 388/97 o las disposiciones vigentes. Los elementos estructurantes a los que hace referencia el capítulo segundo del título III del Acuerdo 24 de 2000 no podrán ser objeto de modificación sino una vez cumplido el término específico de largo plazo.

ARTÍCULO 3. EL ARTÍCULO 4 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ:

Artículo 4. Marco jurídico.

El marco jurídico que sustenta los procesos de planificación sectorial y toma de decisiones sobre el territorio, principios, instrumentos y gestión territorial del ordenamiento físico territorial.

El marco jurídico se divide en:

1. Planificación

2. Constitución Política de Colombia de 1991.
3. Ley 9 de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”. (Plan de Desarrollo Municipal e instrumentos de Ordenamiento Territorial).
4. Ley 152 de 1994. “Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo”. (Planes de Desarrollo Territorial).
5. Ley 388 de 1997. “Por el cual se modifica la Ley 9 de 1989, la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones” y sus Decretos Reglamentarios.
6. Ley 507 de 1999 “Por la cual se modifica la Ley 388 de 1997”. (Concertación y Plazos).
7. Ley 810 de 2003 “Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones.
8. Ley 134 de 1994 “Por la cual se dictan normas sobre mecanismos de participación ciudadana”
9. Decreto 564 de 2006.
10. Decreto 097 de 2006.
11. Todas aquellas normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan las normas mencionadas.

2. Sectorial

12. Ley 99 de 1993 Medio Ambiente.

13. Ley 142 de 1994. "Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones"

14. Ley 373 de 1997 "Por el cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua".

ARTÍCULO 4. EL ARTÍCULO 6 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 6. Principios que orientan el PBOT.

Bajo estos principios el PBOT desarrolla la función pública del urbanismo fomentando la participación democrática de los ciudadanos y sus organizaciones, para la concertación entre los diversos intereses sociales, económicos y urbanísticos. Los principios que orientan el PBOT basados en la Constitución política y la ley de desarrollo territorial 388 de 1997 son los siguientes:

1. La propiedad privada debe tener una función social y ecológica, artículo 58 de la constitución política, lo cual implica que los derechos que tienen los particulares sobre los predios no puedan sobreponerse sobre el bienestar colectivo.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular. En las normas que regulan el uso del suelo y la ocupación del territorio el interés general debe prevalecer sobre el interés particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y beneficios en las acciones que el plan determina. Las normas que regulan el ordenamiento territorial de Madrid no pueden generar cargas o beneficios in equitativos.

ARTÍCULO 5. EL ARTÍCULO 7 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 7. Determinación del Modelo de Ordenamiento para el Municipio de Madrid

El modelo de ordenamiento del municipio prevé de acuerdo con la Ley, las acciones necesarias para configurar el ordenamiento en el corto, mediano y largo plazo, así:

1. Un espacio municipal articulado, con lo regional, estructurado sobre un soporte natural geográficamente delimitado, que gesta un sistema de áreas protegidas fundamentando en los sistemas orográficos e hidrográfico, una ciudad central que se orienta hacia un patrón de ocupación compacto, e integrado por la mallla vial y de equipamientos, al área rural que se concibe acorde con los requerimientos económicos de la sabana de Bogotá en función de facilitar la solución a las iniquidades sociales del municipio.
2. Un espacio rural protegido donde se conservan y potencian sus valores, integrándolos a la dinámica de la calidad, y definiendo sus bordes con precisión para garantizar un equilibrio territorial.
3. Un espacio urbano construido sobre un soporte natural altamente valorado, donde se concentran las actividades urbanas y se realizan las acciones necesarias para la articulación interna del casco urbano.

ARTÍCULO 6. EL ARTÍCULO 9 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 9. Objetivos Generales

Se establecen como objetivos para la Articulación del Municipio con el entorno

regional los siguientes:

1. Fortalecer el planeamiento regional concertado para hacer del municipio de Madrid y los municipios cercanos, un territorio fuertemente atractivo para la inversión privada y estatal de carácter departamental, nacional e internacional.
2. Fundamentar el desarrollo de la región en la valorización del medio ambiente como elemento estructurante de la región.
3. Promover la localización estratégica de manera concertada de las actividades de la región de la Sabana de Occidente para fomentar un desarrollo integral y completo, creando una red solidaria de asentamientos en la región.
4. Promover una infraestructura vial y de transporte, a partir de la consolidación de las vías municipales que integre el territorio y complementar con criterios de equilibrio los equipamientos regionales y los servicios públicos.
5. Incentivar la implantación de nuevas industrias de transformación a través de la expansión urbana y la generación de estímulos para su localización, dichas industrias deberían ser no contaminantes.

ARTÍCULO 7. EL ARTÍCULO 10 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ:

Artículo 10. Políticas Generales

Se determinan como políticas generales para la integración a la región las siguientes:

1. Fijar concertadamente en el corto plazo, con los municipios pertenecientes a la Asociación de Municipios de Sabana de Occidente unos requerimientos de ordenamiento mínimos que permitan la consolidación de un territorio altamente atractivo para la inversión, buscando consolidar un ordenamiento regional.
2. Se deberá garantizar conjuntamente la protección de los elementos naturales como componentes estructurantes de la región.
3. Se deberán localizar las actividades de servicio regional sobre las redes viales que garanticen una accesibilidad al conjunto de los municipios de la Sabana de Occidente
4. Se garantizará en el área municipal la consolidación del sistema vial que permita la comunicación regional en el largo plazo.

ARTÍCULO 8. EL ARTÍCULO 11 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ:

Artículo 11. Estructura prioritaria regional.

Para la integración del municipio al entorno de la región, se establece que el modelo regional a desarrollar se estructura prioritariamente en el tratamiento específico de las siguientes dimensiones:

1. Infraestructura vial y de transporte.
2. Manejo de recursos hídricos.
3. Vivienda de interés social.
4. Servicios públicos.
5. Equipamientos.
6. Industria

1. Objetivo Regional de la Infraestructura Vial.

Promover la conexión Intermunicipal para fomentar su desarrollo potenciando la consolidación de un sistema de ciudades para mejorar la accesibilidad de sus ámbitos funcionales, para lo cuál se han establecido los siguientes corredores viales:

- a. **Corredores Viales Nacionales y sus Franjas de Aislamiento y Protección Ambiental.** Está conformado por la Autopista Medellín y la Troncal de Occidente. El corredor vial de la variante Troncal de Occidente tiene un ancho total de 40 ML variables, cuya propiedad, diseño, manejo y control corresponde a la Nación a través del Instituto Nacional de Concesiones. Como complemento tendrá dos calzadas paralelas arteriales de servicio de 7 ML a cada costado del corredor,(cuya apropiación, construcción y mantenimiento estará a cargo del Municipio y será válida como parte del 7% de cesión del urbanizador al Plan Vial Urbano) más una franja de 8 ML de andén con ciclo-ruta (válido como cesión pública tipo A a cargo del urbanizador en apropiación y construcción), para un total de 70 ML. Los usos y aislamientos de las zonas adyacentes al mencionado corredor quedan definidos en el presente documento en la reglamentación de usos y normas complementarias por zona homogénea. Debe tenerse en cuenta el procedimiento preceptuado en la resolución No. 0063 de 2003, emitida por el Ministerio de Transporte, la cual tiene que ver con el otorgamiento de permisos para la ocupación temporal en la infraestructura vial nacional de las carreteras concesionadas.
- b. **Corredores Interregionales de Segundo Nivel.** Corresponde a los ejes viales de integración con los municipios vecinos en su tramo perteneciente al área rural. Esta conformado por el Anillo Nor-occidental de segundo nivel. Tendrá un ancho total de 18 ML; 9 ML de calzada, 2 ML de berma en ambos costados, 1 ML de zona verde en ambos costados y 1.50 ML de andén en ambos costados, más una franja de aislamiento ambiental de 15 ML en ambos costados.(Ver mapa 3, Vial 10, Figura 3). El Municipio adelantara las acciones respectivas con los municipios colindantes para viabilizar el corredor vial en su respectivo territorio.
- c. **Corredor Ecológico Turístico.** Es un elemento de integración regional paralelo a la Toma de San Patricio, cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de ordenamiento rural. Tendrá un ancho total de 15 metros. (Decreto 2811 de 1974).
- d. **Corredor Férreo, Tren de la Sabana de Occidente.** Es una red de comunicación con los municipios vecinos de orden regional, basado en la reactivación del transporte ferroviario. El área de protección a la vía Férrea está constituida por dos franjas paralelas al eje de la vía, con ancho de 20.00 ML cada una, dentro de los 12.00 ML iniciales no podrá existir ningún tipo de arborización u obstáculo que condicione el adecuado funcionamiento del sistema férreo. Sobre los 8.00 ML. finales del área de protección se podrán localizar parques, vías, senderos y ciclo-rutas pero su diseño, manejo y control será concertado entre la Empresa o entidad propietaria o administradora de la línea férrea y el Municipio. En ningún caso se permitirán usos diferentes a los anteriormente descritos salvo los que tengan relación directa con el funcionamiento del sistema férreo. El Municipio deberá adelantar acciones conjuntas con sus vecinos

colindantes para la negociación con Ferrovías y en el corto plazo deberán incorporarse dentro de los proyectos municipales los requerimientos para el funcionamiento del mismo.

2. Objetivo Regional del Manejo de Recursos Hídricos.

Constituye un objetivo regional, garantizar el suministro de agua, la protección de las aguas subterráneas y superficiales, la regulación de los caudales y protección contra inundaciones, la eliminación y/o tratamiento de aguas residuales teniendo en cuenta los siguientes componentes:

- a. Componente Hídrico:** Las aguas superficiales están conformadas por los Ríos Subachoque, Bojacá y Madrid, Laguna de la Herrera, Toma de San Patricio, Humedales de la Vereda de Potrero Grande- La Estancia y Vereda el Corzo, Distritos de Riego de la Ramada, canales Troncal de Occidente, la delimitación de la ronda técnica, la determinación de una zona de manejo y preservación ambiental regional, que cumpla con funciones para el recreo, la ecología, el bioclima, clima y la estructuración del paisaje. Estas zonas están constituidas tanto por bosques como por paisajes abiertos y no serán objeto de cualquier actividad constructora. Las decisiones sobre el recurso hídrico deberán estar en concordancia con las determinaciones de la autoridad ambiental competente.
- b. Componente Aguas Subterráneas:** Para el control de la explotación de aguas subterráneas, el Municipio deberá solicitar a la autoridad ambiental competente, se establezca la condición actual de las aguas subterráneas, en su potencial y condiciones de explotación, y se restrinja su uso de acuerdo a la recarga natural de los acuíferos. De igual forma se deberán adelantar las acciones necesarias para la conservación del área de recarga correspondiente a los Cordones Montañosos del Abra, cerros de Casablanca y aquellos que identifique la autoridad ambiental o Ingeominas.

3. Objetivo Regional de la Vivienda de Interés Social.

El Municipio deberá solucionar el déficit de vivienda con prioridad sobre su población interna en procura de lo cual se crearán estrategias e instrumentos para la ejecución de programas, en las cuales participarán la empresa privada, la entidad pública y otras que realicen programas para implementar la vivienda. Este plan se manejará a mediano plazo y se regulará de acuerdo a la disponibilidad de Servicios públicos domiciliarios y las zonas que específicamente estén determinadas dentro de este mismo Acuerdo.

4. Objetivo Regional de los Servicios Públicos.

Satisfacer las necesidades primarias de sus habitantes en el corto y mediano plazo, el Municipio de Madrid coadyuvará para que los municipios integrados a la Asociación de Municipios de Sabana Occidente gestionen los recursos tendientes a lograr soluciones a las necesidades de servicios básicos insatisfechos, para cuyo efecto se deberá contar con el apoyo del Departamento, la entidad regional competente y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios de mayor jerarquía.

- a. Residuos Sólidos.** El Municipio deberá ejecutar lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del municipio de Madrid, adoptado mediante Resolución número 037 de 2005, buscando minimizar la carga contaminante vertida al ambiente, a través de campañas de

sensibilización y aprovechamiento de residuos sólidos y métodos poco contaminantes. En el nivel regional se deberá realizar un programa único integrado para la localización y reforestación de vertederos. La localización de plantas para la eliminación de residuos sólidos se realizará en un término de mediano plazo y seguirá las normas establecidas por la autoridad ambiental para el tratamiento y/o disposición final.

5. Objetivo Regional del Equipamiento.

Generar un sistema de equipamientos regionales con una jerarquía que responda a la evaluación del número de habitantes por municipio, número de habitantes del ámbito funcional, evaluación de las actividades económicas, movimientos pendulares poblacionales y dotación con servicios básicos sociales.

Hacen parte como componentes del equipamiento regional los siguientes:

- a. Equipamientos para el Transporte.** Es el conjunto de instalaciones de apoyo que permiten la adecuada movilidad origen - destino de personas, mercancías, semovientes y bienes en general, de forma óptima y segura, garantizando una eficiente dinámica en las actividades municipales y estableciendo una comunicación fluida, regional, nacional e internacional. En el área urbana los equipamientos de transporte de carácter metropolitano o regional solo podrán ubicarse en el área denominada Zona Urbana Especial de Desarrollo.
- b. Abastos y Comercio.** Comprende las instalaciones destinadas al proceso de recepción, embalaje, almacenaje de productos no procesados y a su distribución en el municipio, tales como plazas de mercado, mataderos, frigoríficos y centrales de abastos entre otros. En el área urbana solo podrán ubicarse en la Zona Urbana Especial de Desarrollo
- c. Servicios Sociales.** Esta compuesto por las instalaciones cuya capacidad es de cubrimiento regional, en servicios de salud, educación, cultura, deporte y recreación. En el área urbana solo podrán ubicarse en la Zona Urbana Especial de Desarrollo.

Parágrafo 1: En el corto plazo, la administración municipal gestionará el traslado del Matadero municipal a un predio rural que cumpla con las condiciones técnicas y específicas para la localización de este tipo de instalaciones.

Parágrafo 2: La Plaza de mercado continuará funcionando en sus instalaciones actuales, y su traslado obedecerá a un estudio específico de necesidad, oportunidad y conveniencia, que podrá darse en cualquier momento.

6. Objetivo de Consolidación de Parques y Zonas Industriales.

Promover la instalación de industrias de transformación, agroindustrias y demás que garanticen la adquisición de las materias primas de la región y la consolidación de centros de acopio y de transformación que permitan un desarrollo industrial con miras a satisfacer las demandas del Tratado de Libre Comercio, del mercado nacional e internacional.

Parágrafo 1.

El municipio de Madrid participara en el desarrollo e implementación de programas y proyectos de carácter regional que promuevan la recuperación y preservación de las fuentes hídricas, entre ellas el río Subachoque, que

desemboca en la cuenca media del río Bogotá, a su vez de humedales y chucuas que intervengan en forma positiva en el mejoramiento y mantenimiento de condiciones biofísicas favorables para la región.

ARTÍCULO 9. EL ARTÍCULO 14 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ:

Artículo 14. Objetivos Generales.

Son objetivos generales del componente general los siguientes:

1. Gestar a partir de la constitución de un nuevo centro urbano, un amplio y duradero proceso de reconciliación de la colectividad local con los valores estéticos y funcionales que adquirirá la nueva ciudad, de modo que los habitantes de Madrid y los que la visitan, puedan reconocer la importancia de todos los espacios públicos representativos como centros de encuentro, lugar común y referencia cultural.
2. Racionalizar, desde el punto de vista de los intereses estratégicos de toda la colectividad local vista a largo plazo, los procesos de ocupación y valorización de las áreas rurales, para preservar los valores ecológicos, paisajísticos de su propia jurisdicción y para garantizar el aprovechamiento sostenible del agua, del suelo y del aire.

ARTÍCULO 10.. EL ARTÍCULO 15 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 15. Objetivos Específicos.**

Son objetivos específicos del componente general los siguientes:

1. Optimizar la prestación de servicios públicos garantizando el adecuado cubrimiento dentro del perímetro urbano.
2. Consolidar el perímetro urbano y las áreas de expansión de la Cabecera Municipal, en función de criterios técnicamente definidos que garanticen una adecuada articulación de todo el territorio Municipal.
3. Preservar el valor paisajístico y los valores ecológicos de algunas áreas, definidas como Zonas Rurales de Preservación.
4. Reglamentar y ordenar la ocupación de las zonas rurales, de modo que los usos permitidos garanticen la sostenibilidad del territorio.
5. Preservar las rondas del sistema hídrico y controlar el uso de las aguas subterráneas con el fin de obtener a mediano plazo un equilibrio en el manejo del recurso hídrico.
6. Preservar el valor paisajístico del Valle del Abra y del Cerro Casablanca y conformar una ruta ecológica que permita la creación de un enlace efectivo entre estos dos elementos, que potencie a largo plazo los valores ambientales y recreativos de las zonas rurales del municipio, a través de la consolidación de ciclorutas y el mejoramiento de vías y caminos rurales.
7. Redefinir el esquema general de ocupación urbana para optimizar los desarrollos que puedan integrarse en un esquema de ordenamiento racionalizado.
8. Racionalizar y direccionar el desarrollo del sector de Puente de Piedra definiendo su área de expansión y área suburbana, dotando de servicios públicos, ordenando su asentamiento urbano y los sectores Pablo VI y el Trébol en su contexto rural inmediato, con el fin de consolidar en un mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aproveche todas las potencialidades que su ubicación y recursos ofrecen para el beneficio de todo el municipio.

9. Definir a través de planes parciales, actuaciones urbanísticas y/o planes de mejoramiento el ordenamiento de los principales centros poblados, como son El Corzo, Puente de Piedra (incluidos los sectores Pablo VI, El Trébol y el Diamante), Chauta, Moyano y La Punta.

ARTÍCULO 11. EL ARTÍCULO 16 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 16. Estrategias.**

Son estrategias para el desarrollo del Componente General las siguientes:

1. Consolidar la estructura del casco urbano de Madrid, reconociendo el potencial ordenador de la actual vía Troncal de Occidente, convirtiéndola en la franja de integración de las dos partes en las que está hoy segregada la cabecera municipal.
2. Consolidar una visión urbana regional a través de la articulación con la región, a fin de dar funcionalidad al sistema vial respecto del proyecto “Plan maestro y los desarrollos complementarios del Aeropuerto Internacional El Dorado”, distritos de Adecuación de la Ramada, y cadenas productivas.
3. Declarar de utilidad pública previa disponibilidad presupuestal de los predios que se considere necesarios, para poder estructurar la zona central del municipio.
4. Crear una estructura vial jerarquizada a partir de un primer nivel conformado por circuitos viales arteriales permitiendo la articulación con el sistema secundario.
5. Racionalizar el acceso a los principales barrios con pares viales y/o con vías intensivamente arborizadas, que permitan recuperar el valor paisajístico del área urbana.
6. Permitir la implantación de industria liviana no contaminante en el área industrial urbana generando los estímulos impositivos necesarios para su efectivo desarrollo.
7. Concertar con los propietarios de la Vereda del Valle del Abra y el Cerro de Casablanca, un Acuerdo Especial de Regulaciones, que garanticen la preservación ambiental de acuerdo a lo estipulado en la Ley 99 de 1993.
8. Crear un corredor ecológico que permita el fortalecimiento de un enlace efectivo entre dos formaciones montañosas que potencie a largo plazo los valores ambientales y recreativos de las zonas rurales del municipio, a través del sistema de ciclo rutas adecuación de caminos y vías rurales.
9. Definir en el corto plazo las áreas de ronda hidráulica de los cuerpos de agua existentes dentro del perímetro urbano y las acciones necesarias para su recuperación, por parte de las entidades competentes.
10. Generar en los predios de propiedad de la Fuerza Área Colombiana un plan parcial en el corto plazo que incluya los estudios de impacto ambiental, evaluación de operación actual y proyectada de la pista y las instalaciones subsidiarias, así como el plan parcial de área del cortijo y de los centros poblados.
11. Concertar con los propietarios de predios declarados como suelo de expansión urbana y suburbana, su desarrollo mediante proyectos urbanísticos o con planes parciales teniendo en cuenta los lineamientos de Servicios Públicos domiciliarios y el plan vial municipal propuesto.
12. Definir un programa de racionalización y mejora de servicios de infraestructura, acueducto, y alcantarillado, sistema vial en lo urbano y rural, para que unido al mejoramiento y preservación de las condiciones

ambientales existentes, permitan que en el mediano plazo el municipio se posicione como un territorio que optimice las condiciones de su desarrollo.

13. Proveer de servicios públicos y equipamientos que garanticen el desarrollo de la Vereda de Puente de Piedra, por medio de un Plan Parcial que permita ordenar los asentamientos semiurbanos existentes y su contexto rural inmediato, consolidando a mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aproveche todas las potencialidades que por su ubicación y recursos brinda para el beneficio local y regional.
14. Gestionar el traslado y/o nueva instalación de empresas a través de la exención de impuesto y/o creación de incentivos que faciliten la inversión privada.

ARTÍCULO 12. EL ARTÍCULO 18 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: Artículo 18. Políticas Generales

Se establecen como políticas generales:

1. Priorizar las inversiones del municipio que permitan garantizar la adecuada prestación de servicios públicos dentro del perímetro urbano y de expansión urbana, definido por el presente acuerdo.
2. Crear una centralidad urbana y fortalecer las nuevas centralidades como el caso del sector del barrio El Sosiego, que le dé a los habitantes del municipio de Madrid identidad y referenciación física espacial.
3. Legalizar la ocupación del territorio devolviéndole a la ronda de los ríos su carácter público.
4. Determinar la estructura del territorio por los valores ecológicos de la jurisdicción así: río Subachoque, río Bojacá, laguna de la Herrera, canal de San Patricio, humedales de la vereda de Potrero Grande- La Estancia y vereda el Corzo, distritos de riego de la Ramada; cerros del Valle del Abra, el cerro Casablanca y en el corredor de la Toma de San Patricio.
5. Compatibilizar el uso productivo de los suelos con su desarrollo sostenible a largo plazo especialmente en las áreas rurales.

ARTÍCULO 13. EL ARTÍCULO 20 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: Artículo 20. Acciones sobre el Territorio.

Se definen como las acciones prioritarias que debe adelantar el Municipio para su recomposición interior, descritas de la siguiente manera:

1. Para recuperar y consolidar los valores paisajísticos presentes en las zonas rurales, su potencial para soportar diversos tipos de actividades y para poder garantizar el aprovechamiento sostenible de los suelos, se determinan y delimitan las áreas para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales, se definen los determinantes relacionadas con la protección de los suelos rurales y suburbanos de acuerdo con el modelo de desarrollo que busca la optimización del potencial y de las ventajas comparativas existentes en el territorio.
2. Es necesario reconstituir y complementar la malla vial del Municipio, teniendo en cuenta la optimización de los recursos físicos y financieros de la entidad, de forma tal que solucione los problemas de desarticulación existentes y posibilite el desarrollo económico y social del municipio.
3. Para fomentar el desarrollo del sector industrial en el municipio, se crean nuevas áreas dentro de la zona rural que complementan los sectores que

- en los últimos años han definido esa vocación de uso.
4. Se consolida el actual desarrollo industrial dentro del perímetro urbano y se fortalecen las zonas industriales aprobadas y aquellas nuevas en zona rural en suelo de expansión y se establecen las condiciones de infraestructura y servicios requeridas para la instalación nueva industria.
 5. En el sector de Puente Piedra es necesario prever el desarrollo de un complejo de actividades del sector servicios, para ello se requiere de un trabajo conjunto con los Municipios vecinos, que busque consolidar esta vocación alrededor de la autopista a Medellín.
 6. Dentro de la estrategia para la preservación del valor paisajístico de la Vereda Valle del Abra y del Cerro Casablanca, es necesario concertar con los propietarios un Acuerdo Especial de Regulaciones, que de rigora las restricciones de la Ley ambiental vigente, reglamentando las alturas de las construcciones, la continuidad natural del relieve y que preserve las características fundamentales de la cobertura vegetal.

Parágrafo 1.

Madrid debe pactar, en asocio con los Municipios vecinos de la zona, un programa de inversiones que busque la solución al abastecimiento de agua potable a largo plazo, garantizando la provisión que necesita para su desarrollo.

ARTÍCULO 14. EL ARTÍCULO 21 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 21. Clasificación de Los Sistemas Estructurantes:**

1. Áreas de Reserva

Se definen como áreas de reserva para la preservación y conservación de los recursos naturales estructurantes para la jurisdicción municipal las siguientes:

- a. Rondas de Protección del Río Subachoque, Río Bojacá, Laguna de la Herrera, y todas las zonas de cuerpos de agua que existan en el territorio municipal.
- b. Los humedales ubicados en las Veredas de la Estancia, el Corzo y Bebederos.
- c. Cerros del Valle del Abra, Carrasquilla y Casablanca y aquellas áreas que cuentan con ecosistemas estratégicos y de importancia ambiental.

2. Áreas para la conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Se definen como áreas para la Conservación del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico las siguientes:

- 1) Toma de San Patricio
- 2) Centro Histórico de la Cabecera Municipal.
- 3) Edificaciones localizadas en el área rural en los siguientes predios catastrales 00-00-0002 0003, 00-00-0009-0023-000, 00-00-0002-0200-000, 00-00-0007-0007, 00-00-0004-0022-000, 00-00-0005-0026-000, 00-00-0010-0029-000, 00-00-0014-0050.
- 4) Estaciones del Ferrocarril de la cabecera Municipal con cédula catastral No. 01-02-0028-0001-000 y la estación de la Vereda el Corzo con cédula catastral 00-00-0005-0041-000.

3. Corredor Ecoturístico

Se define como el recorrido para el esparcimiento bajo elementos naturales y antropicos, que permitan el desarrollo de actividades recreativas de bajo impacto al entorno ambiental y la recreación contemplativa.

Lo constituye la vía que de la cabecera municipal conduce a La Vereda de Puente de Piedra, colindando con la Toma de San Patricio en sus 15 metros de ronda.

4. Sistemas de Comunicación.

En el sistema de comunicación vial se determinan como malla vial arterial regional:

- a) Autopista Medellín, Troncal de Occidente, Calle 7, y el Corredor Férreo que permiten el enlace del territorio municipal en sus sectores norte y sur respectivamente, con el ámbito regional.
- b) Vía que conduce de Subachoque a la cabecera municipal por la Vereda Los Árboles; Vía que conduce de la cabecera municipal al municipio de Subachoque por el sector de la vereda Bebederos y paralelo a la Toma San Patricio; Vía que sirve de límite con el municipio de Mosquera y que conduce de la cabecera municipal por el sector de la vereda Siete Trojes del municipio de Funza y las vías que conducen de la cabecera municipal a Bojacá, sector piedras de chivo negro y de la Vereda el Corzo, Vía que sirve de limite con el municipio de Mosquera y que conduce de la cabecera municipal a la vereda Siete Trojes del municipio de Funza, Vía que conduce al municipio de Facativá por la Vereda Moyano, Vía que conduce al Municipio del Rosal por la vereda las Mercedes, Vía que conduce al municipio de Tenjo por la vereda Carrasquilla, y Franja Control Ambiental

5. Equipamientos.

Se definen como equipamientos los que garantizan las adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos urbanos y rurales, siendo estos los siguientes: Centros para la Salud, centros de educación, Estadio Municipal, Parque de las Flores, Coliseo Cubierto.

6. Centralidad Urbana.

Se definirá como el cinturón integrador de la cabecera municipal, Troncal de Occidente, para disipar el desorden urbano provocado por la diversidad de actividades y construir una nueva entidad que reconozca el potencial ordenador y fije su centralidad.

7. Áreas de Protección.

Se definen como las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de la clasificación del suelo, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse, según Artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

8. Zonas de Alto Riesgo.

Se definen como zonas de alto riesgo las constituidas por suelos que presentan fallas geofísicas inestabilidad o que están expuestas a factores de riesgo por inundación e incendio para efectos de la ubicación de asentamientos humanos.

Se identifican como zonas de alto riesgo las siguientes:

- a. Área de explotación de cantera ubicada en la parte alta de al vereda la Punta al costado sur de la Autopista Medellín, predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0011-0110-000.
- b. Área de explotación de cantera ubicada en la vía que de la Vereda La Cuesta conduce a la Vereda Carrasquilla, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0014-0061-000
- c. Áreas de explotaciones de canteras ubicadas; al costado occidental del cerro Casablanca, cerros de explotación en Carrasquilla (antes conocida como Recebera Salónica), y Cerros de la vereda la Punta, riesgo que se constituye por deslizamientos y posibles avalanchas.
- d. Áreas de afectación por inundación ubicada al cost
- e. ado norte del río Subachoque entre las carreras 9 y 10 de la cabecera municipal y la zona sur oriental del casco urbano, que cubre desde la calle 6 hasta la calle 5 sur, entre carreras 1 este y 2; esto tiene que ver con el hundimiento de la infraestructura vial y de las viviendas por subsidencia.
- f. Áreas de afectación por inundación que corresponde a las veredas La Cuesta, Chauta, Las Mercedes, Moyano y demás áreas rurales delimitadas en la cartografía oficial.
- g. Áreas por afectación de incendio forestal ubicada en el cerro del valle del abra, entre la parte sur de la vereda la Punta y él limite con el municipio de Subachoque y Tenjo.
- h. Áreas de afectación por incendio forestal ubicada en el cerro Casablanca al costado oriental de la cabecera municipal, hasta la Laguna de la Herrera.
- i. Área de afectación por incendio forestal ubicado en el predio identificado con cédula catastral No. 01- 02-0047-0001-000.

Parágrafo: La administración municipal consolidará el Programa de Gestión del Riesgo, tomando como base el Plan de Prevención y Atención de Desastres 2006.

ARTÍCULO 15. EL ARTÍCULO 25 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 25. Objetivos, Políticas y Estrategias.**

Para el componente urbano se asimilarán los objetivos, políticas y estrategias establecidos en el Componente General para este sector.

ARTÍCULO 16. EL ARTÍCULO 27 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 27. Suelo de expansión urbana**

El área de expansión urbana esta constituida por la porción del territorio municipal destinada a la expansión del perímetro urbano que se habilitará para el uso urbano al ocuparse por lo menos el 80% del área disponible de este, el área de expansión es la determinada según la cartografía oficial en el mapa referente a suelos de expansión.

ARTÍCULO 17. EL ARTÍCULO 29 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 29. Clasificación de Sistemas Estructurantes**

Son sistemas estructurantes los siguientes:

1. Sistema de áreas de conservación y protección de los recursos naturales y artificiales.
2. Áreas para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y

- arquitectónico.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
 4. Sistema de Movilidad
 5. Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios.
 6. Sistema de Equipamientos.
 7. Sistema de Espacio Público.

ARTÍCULO 18. EL ARTÍCULO 30 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 30. Sistema de Áreas de Conservación y protección de los Recursos Naturales y Artificiales.**

Se definen como las áreas naturales y/o artificiales que por sus condiciones de fragilidad ecológica, características paisajísticas y aislamientos en vías y redes de servicios públicos son objeto de tratamiento de conservación y protección, predios que son de dominio inminente del Estado, dentro de las cuales de determinan las siguientes:

1. Ronda del Río Subachoque, será de treinta (30) metros lineales a cada lado del río que se medirá a partir de la cota máxima de inundación. En los nuevos desarrollos podrá ser cedida una parte de la ronda como parte de la cesión pública al municipio y deberá ser precisada mediante estudio técnico dada las variaciones topográficas existentes, en el corto plazo por parte de la Empresa de Acueducto Aseo y Alcantarillado del Municipio.
2. El área que ocupa actualmente El Parque de Las Flores identificado con la Cédula Catastral 01-02-0003-0031-000. Área de 59.785 m2.
3. La franja de protección a cada lado de la red de conducción de hidrocarburos, según lo establezca el ente propietario de la misma y de la red de energía de alta tensión en un ancho de treinta y dos (32) ML. Su ubicación se establece en el plano rural de uso del suelo. En caso que un predio a desarrollar tenga ésta afectación deberá presentar ante la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral y/o Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial o la Oficina que haga sus veces el concepto respectivo de ECOPETROL y/o la Entidad respectiva.
4. La Franja de protección de la vía férrea será de 20 ML a cada lado de la misma dentro de los 12.00 ML iniciales no podrá existir ningún tipo de arborización u obstáculo que condicione el adecuado funcionamiento del sistema férreo, su manejo y protección se regulará de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.
5. El reservorio de agua ubicado en terrenos de la Empresa de Servicios Municipales.
6. Las franjas de aislamiento vial colindante a la variante de concesión, calle 7ª y de las demás vías municipales.
7. Zona situada en el cruce de las vías que conducen a la Vereda de Puente de Piedra variante concesionada y que se denominará: Parque de San Pedro constituida por área parcial (sector sur) del predio identificado con la cédula catastral 00-00-0010-0024-000.
8. Franja de protección ambiental de treinta (30) ML a las lagunas de oxidación o plantas de tratamiento de aguas residuales domésticas cuya ubicación se concertará con la autoridad competente y las cuales deberán afectar los predios colindantes.

ARTÍCULO 19. EL ARTÍCULO 31 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: Artículo 31. Áreas para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.

Se definen como áreas que enmarcan bienes inmuebles que por su valor histórico, cultural y arquitectónico deben ser objeto de conservación y protección a fin de mantener la memoria histórica de la comunidad, y se determina así:

1. Alrededor del Parque Pedro Fernández Madrid, dentro del cuál se incluyen las manzanas catastrales Nos. 03-09-20-21-22-23-25-27 (solo para el predio 01-01-0027-0035-000)-28-29-30-33-34-35-36 y 37, del sector 1.
2. Alrededor de la Estación del Ferrocarril y del parque Alfonso López, dentro del cuál se incluyen las manzanas catastrales Nos. 19-28 (solo en su lado de manzana del costado oriente Carrera 6 entre calle 7 y 8) y 28 del sector 2.
3. Las edificaciones aisladas que pertenecen a diferentes épocas de la evolución de la cabecera Municipal que constituyen Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico sean determinadas mediante evaluación a determinar por la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, en un plazo no mayor a doce (12) meses después de la aprobación del presente Acuerdo, posteriormente deberán cursar proyecto de Acuerdo ante el Honorable Concejo Municipal para ser declaradas como patrimoniales y realizar las gestiones pertinentes ante el Ministerio de Cultura.

Parágrafo 1: se establece como incentivos de conservación la asignación de estrato 2 a las viviendas. Excepcionalmente podrá ser asignado estrato 1 a las que permitan el ingreso de visitantes al interior de los predios previa reglamentación por parte de la Administración municipal.

Parágrafo 2:

La Administración Municipal realizara en el término de dos (2) años a partir de la sanción del presente acuerdo, el estudio necesario para determinar las edificaciones objeto de conservación en toda la jurisdicción y los beneficios de orden tributario.

ARTÍCULO 20. EL ARTÍCULO 32 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: Artículo 32. Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos.

Son áreas que por no cumplir con requisitos mínimos de estabilidad geotécnica o hidráulica no podrán desarrollar ningún tipo de actuación urbanística, salvo las que se refieren a manejo ecológico, mejoramiento o utilización en beneficio público. Se incluye dentro de estas áreas las que por sus condiciones de cobertura vegetal son vulnerables a incendios. (si se maneja el caso de la familia chitita es necesario hacer un estudio para determinar el estado actual y si la reubicación es inminente o si con medidas técnicas se puede mitigar el problema).

Las siguientes son las áreas expuestas a amenazas y riesgos:

1. Sobre la Ronda del Río Subachoque, el tramo comprendido entre las carreras 9 y 10 al costado Sur-Occidental de la calle 13.
2. El bosque de eucaliptos que se ubica en el sector Nor-Occidental del casco urbano, entre la variante y el costado Nor-Oriental de la vía del ferrocarril.
3. Las zonas delimitadas en la cartografía oficial que corresponden a riesgos por inundación al Río Subachoque.

Parágrafo 1: Se declara que la zona sur del casco urbano que cubre desde la

calle 6ª hasta la calle 5ª sur, entre carrera 1ª Este y 2ª, no se constituye como un área expuesta a amenazas y riesgos, pero sí deberá darse un tratamiento especial, toda vez que allí se presentan asentamientos por consolidación del suelo.

Las construcciones nuevas, remodelaciones, refuerzos estructurales, y demás; que se vayan a desarrollar en esta zona, deberán ajustarse a las recomendaciones resultantes de la Evaluación geotécnica emprendida por la Administración municipal, para lo cual la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral dará a conocer todos los resultados a los habitantes de dicha zona.

En todo caso todas las nuevas construcciones y la adecuación de las existentes deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 400 de 1997, o las que las modifiquen, derroquen o adicionen.

Parágrafo 2: La administración municipal consolidará el Programa de Gestión del Riesgo, tomando como base el Plan de Prevención y Atención de Desastres 2006.

ARTÍCULO 21: EL ARTÍCULO 33 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 33. Sistema de Movilidad**

El sistema de movilidad es el conformado por el subsistema de Vías y el subsistema de Transporte e integra los modos de transporte de personas y de carga con los diferentes tipos de vías del área urbana y el área rural.

Parágrafo

El subsistema vial se ajusta a partir de la presente revisión para las áreas urbanas y de expansión del municipio.

ARTÍCULO 22: EL ARTÍCULO 34 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 34. Componentes del sistema vial**

El sistema de movilidad está compuesto por los siguientes subsistemas:

4. Subsistema vial.

El subsistema vial está conformado por los siguientes componentes:

- 1 Malla vial Arterial Regional.
- 2 Malla vial Arterial Urbana.
- 3 Malla vial Intermedia.
- 4 Malla vial Local.
- 5 Alamedas y Pasos Peatonales.
- 6 Red de Ciclo-Rutas.
- 7 Corredor Férreo.
- 8 Intersecciones viales.

2. Subsistema de transporte

El subsistema de Transporte está conformado por los siguientes componentes:

- 1 Transporte público colectivo
- 2 Transporte particular
- 3 Terminales de pasajeros
- 4 Terminales de carga

5 Estacionamientos públicos

Parágrafo 1:

El subsistema vial se encuentra definido en los planos anexos Subsistema Vial y Perfiles viales, y en la cartografía oficial que hacen parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 2:

El municipio adelantará la formulación del Plan Maestro de Movilidad, en el cual y con la instalación de industrias y servicios de apoyo logístico a la aeronavegación en jurisdicción municipal, se considerarán los flujos y características del transporte público, así como las relaciones funcionales derivadas de la conexión con alternativas de transporte masivo.

ARTÍCULO 23: EL ARTÍCULO 35 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 35. Apropriación de terrenos para el sistema vial**

La apropiación de terrenos para el sistema vial se realizará mediante los siguientes procedimientos:

- 1 Por cesión obligatoria, en el desarrollo de los predios, según las cesiones que establece el presente acuerdo.
- 2 Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para la conformación de las vías.
- 3 Por expropiación según lo determinen las disposiciones sobre la materia
- 4 Por compra por parte del Municipio para vías que se consideren prioritarias para la conformación del sistema vial del Municipio.
- 5 Por repartición de cargas y beneficios.
- 6 Por recursos provenientes de la plusvalía.

ARTÍCULO 24: EL ARTÍCULO 44 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 44. Servicio de Acueducto.**

La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Madrid deberá adecuar la capacidad de tratamiento de agua potable para garantizar en el corto plazo el abastecimiento continuo a la población urbana de la cabecera municipal y La Vereda de Puente de Piedra, mediante la construcción de Pozos Profundos y Reservorios. Para reservorios se preveen los predios identificados con las cédulas catastrales No. 01-02-0065-0050-000 de la cabecera municipal y el 00-00-0011-0394-000 del área rural sobre los cuales se ha de generar las acciones necesarias a fin de habilitar abastecimiento permanente de agua potable a la población ubicada en sus radios de influencia, teniendo en cuenta la prioridad del uso de los recursos hídricos para el consumo humano. Para la prestación del servicio de acueducto se establecen las siguientes disposiciones generales:

1. Las Nuevas urbanizaciones ubicadas en área urbana y de expansión.

Deberán contar con la disponibilidad de servicios públicos, por encontrarse dentro de un área ya urbanizada y dentro de la cual la empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Madrid cuenta con redes disponibles y puede garantizar el fluido correspondiente y/o por encontrarse en áreas que no cuentan con redes ni posibilidad de servicio. Aquellos terrenos que por encontrarse los urbanizadores bajo los parámetros de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Madrid deberán proveer la prestación correspondiente y el valor y

ejecución de la infraestructura estarán a cargo exclusivo del propietario del predio, y no se permitirán la perforación de aljibes ni de pozos profundos.

2. Servicio generado por particulares

Los pozos profundos deben contar con permiso de la autoridad ambiental y de la empresa de servicios públicos domiciliarios municipales y garantizar la calidad del agua para consumo humano.

3. Desarrollo de obras de infraestructura.

El desarrollo de las obras de infraestructura pertinentes podrán ser llevadas a cabo por los particulares de forma individual, comunal o en consorcio con la empresa municipal, dentro de las condiciones de reparto de cargas y beneficios que determina la Ley.

Cualquier otro sistema será posible, siempre y cuando se realice dentro de los términos que fija la Ley y dentro de las normas vigentes expedidas por la autoridad ambiental.

Parágrafo

La Empresa de Servicios Públicos Municipales establecerá la normatividad pertinente para la apropiación de servicios públicos a las nuevas urbanizaciones por parte de entidades diferentes a la misma, en un plazo no mayor a seis meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

ARTÍCULO 25: EL ARTÍCULO 45 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 45. Servicio de alcantarillado.**

Para la disposición final de aguas residuales se deberán acometer las siguientes acciones:

1. Las Lagunas de Oxidación Madrid I y Madrid II, deberán proporcionar un cubrimiento total en aguas servidas a la cabecera municipal de acuerdo a las proyecciones realizadas para la construcción de los mismos para su operación y mantenimiento por parte del municipio, requiere de la terminación de dichas obras por parte de la CAR.
2. Construcción alcantarillado aguas negras en la carrera segunda entre las Calles 1B y 6 en el corto plazo.
3. Construcción alcantarillado barrio el Cortijo. En el corto plazo
4. Elaboración de los estudios del plan maestro de acueducto y alcantarillado en el corto plazo.
5. Construcción de las redes del plan maestro de acueducto y alcantarillado en el mediano plazo.
6. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán contemplar en sus diseños y desarrollo constructivos, los sistemas de tratamiento y manejo a la disposición de aguas residuales domésticas e industriales y residuos sólidos que incluyen el control en la fuente y la reducción de volúmenes totales, como también la construcción por separado de redes para aguas negras y lluvias y su tratamiento final, igualmente deberá acogerse a lo fijado en el PGIRS municipal, respecto al manejo de residuos sólidos.
7. Las ampliaciones que sea necesario introducir a una red de acueducto o alcantarillado existente, con motivo de una nueva urbanización, será responsabilidad total del urbanizador y estará supeditada a la capacidad instalada, disponibilidad que será certificada por la Empresa de Servicios

Públicos o quien haga sus veces.

ARTÍCULO 26: EL ARTÍCULO 46 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 46. Servicio de Aseo y Saneamiento Ambiental.**

El manejo de residuos sólidos esta sujeto al Plan de Gestión Integral de Residuos sólidos – PGIRS- para el municipio de Madrid, para el tratamiento primario, proceso de reciclaje y compostaje de residuos sólidos se determinará la viabilidad técnica y financiera del Terreno ubicado en la vereda la Punta, correspondiente a la cédula catastral 00-00-011-0128-000 que cuenta con un área de 4.3 Ha. De acuerdo con las disposiciones ambientales vigentes. Dentro de la misma área se dispondrá del espacio necesario para cumplir con funciones de Escombrera Municipal. El proceso de disposición final se realizará en el sitio definido por la autoridad ambiental.

1. La ejecución de las soluciones a los servicios de acueducto, alcantarillado son competencia de La EAAAM, para cuyo efecto se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios.
2. El municipio preverá en el corto plazo las acciones necesarias para que la comunidad y el ente oficial correspondiente implementen programas de reciclaje para cuyo efecto se deberán apropiar los recursos presupuestales necesarios.

ARTÍCULO 27: EL ARTÍCULO 49 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 49. Sistema de Equipamientos**

Dentro de este sistema se incluyen equipamientos de servicios sociales en salud, educación, bienestar, justicia y acopio, asociados a actividades económicas e institucionales; el sistema esta conformado por dos niveles de cobertura así:

1. Componentes del Primer Nivel.

Lo conforman los equipamientos por el tipo de servicio y su articulación con el nivel regional que cumplen una función de cobertura municipal, son componentes de este nivel existentes y proyectados los siguientes:

1. Hospital Santa Matilde.
2. Estadio Municipal Sagasuca y Coliseo Cubierto.
3. Centro local de acopio, plaza de mercado.
4. Terminal de Transportes.
5. Centro Cultural Serrezuela.
10. Instituciones Educativas Universitarias, de Secundaria, Primaria y Preescolar
11. Casa de Gobierno
12. Centros de Salud

2. Componentes del Segundo Nivel.

Son áreas que por su dimensión cumplen una función de cobertura zonal o barrial asociadas así:

1. Casa Estudiantil Guillermo Gómez
2. Centros Comunales.

ARTÍCULO 28: EL ARTÍCULO 51 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 51. El destino del espacio público.**

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes, previo

concepto de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Las zanjas, vallados, sequías, y demás se entenderán son elementos del Espacio Público y por ser áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, bien sean naturales o artificiales o construidas y por tener relación directa con las corrientes de agua, no podrán ser encerrados, rellenados, ni taponados por personas particulares. En caso de que así se proceda por desuso deberá existir un concepto de la Corporación Autónoma Regional y posteriormente se adelantará un estudio técnico y específico por cada zona adelantado por la Gerencia para la Planeación y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial a fin se rehabiliten como vías, andenes, bermas y demás elementos del espacio público, que bajo ningún tipo de circunstancia podrá ser objeto de apropiación de particulares.

Se prohíbe cualquier actividad que obstaculice la libre movilidad en andenes y demás elementos constitutivos del espacio público en particular la exhibición de mercancías de negocios, publicidad exterior, parqueos y otros.

Parágrafo 1: Los sistemas de circulación peatonal serán objeto de diseño, recuperación y mantenimiento en cabeza de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas.

Parágrafo 2:

El alcalde municipal o quien reciba delegación será la persona encargada de administrar los espacios deportivos, y deberá reglamentarse por decreto su vigilancia.

Parágrafo 3:

La Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral deberá realizar el inventario de espacio público.

Parágrafo 4:

La Administración municipal pondrá en marcha los contenidos del Plan de prevención y atención de desastres del municipio de Madrid año 2006, igualmente iniciará un proceso de recuperación de las zanjas, sequías y vallados, sin importar las corrientes intermitentes y/o no continuas de agua, a fin de evitar inundaciones.

ARTÍCULO 29: EL ARTÍCULO 54 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 54. Primer Nivel de Espacio Público.**

Lo conforman las áreas que por sus condiciones de área, dotación ambiental, articulación con las zonas recreativas previstas en el nivel regional cumplen una función de cobertura municipal asociadas a recreación pasiva y activa y son parte de este nivel:

- 1 El Parque Municipal Pedro Fernández Madrid ubicado entre las Calles 4 y 5 y la carrera 4 y 5.
- 2 El Estadio, Coliseo Cubierto y áreas adyacentes a los mismos.
- 3 El Parque de Las Flores, localizado al costado Nor-Oriental del Sector

- Barranquillita.
- 4 Parque Ecocultural Hernán Echavarría Olozaga
 - 5 Parque barrio el Sociego.

Igualmente hacen parte del primer nivel de espacios públicos los siguientes proyectos definidos así:

1. Parque de la Ronda del Río Subachoque.

Se localizará a lo largo del cauce del río, su uso es recreación pasiva y el plazo de ejecución esta sujeto a la definición por parte de la autoridad municipal competente, de las restricciones geotécnicas de la misma y no se podrán localizar redes de servicios públicos. Incluirá una ciclo ruta que sirva de enlace con los demás parques del primer nivel.

2. Parque Lineal Serrezuela de la Vía Férrea.

El área de protección a la vía Férrea esta constituida por dos franjas paralelas al eje de la vía, con ancho de 20.00 ML cada una, dentro de los 12.00 ML iniciales no podrá existir ningún tipo de arborización u obstáculo que condicione el adecuado funcionamiento del sistema férreo.

El Parque Lineal se localizará dentro de 8.00 ML. finales del área de protección. El diseño y ejecución esta sujeto a las determinantes generadas por el propietario de la vía, el uso principal es recreación pasiva, no se podrán localizar instalaciones de servicios públicos domiciliarios dentro de esta franja.

Dentro de la misma franja se incluirá una ciclo ruta que ha de servir de enlace con los Parques del Primer Nivel hasta donde dicha franja lo permita.

3. Parque Alfonso López

Se Localiza entre las calles 7 y 7A y la carrera 6 y 7.

4. Parque el Sosiego.

Se localizará en la confluencia de las áreas urbanas de consolidación ubicadas al costado occidental y sur occidental de los predios de la Fuerza Aérea, a partir de los desarrollos urbanísticos de los grandes predios por urbanizar.

Se localizara sobre la esquina sur de la Carrera 22 con calle 6, donde se construirá entre otros un CAI.

5. Parque San Pedro.

Se localiza en la intersección de las vías que de la cabecera municipal conducen a la Vereda de Puente de Piedra y Los Árboles con la variante, en área parcial del predio identificado con la cédula catastral No. 00-00-0010-0024-000. El municipio deberá prever las disposiciones presupuestales para que en el corto a partir de la sanción del presente acuerdo viabilizar la declaratoria de Interés público.

6. Parque ecocultural Hernán Echavarría Olozaga.

Se localiza en el predio 01-02-0029-0002-000. El municipio deberá prever su adecuación para localizar un auditorio, la zona verde y la zona dura que le de movilidad al sector Céntrico del municipio.

Parágrafo :

Arborización de los aislamientos. Se realizará un inventario por parte de la Gerencia para la Planeacion y la Gestión Integral en el corto plazo de la

viabilidad de arborizar el sistema vial primario y secundario de acuerdo con la disponibilidad de área. Los nuevos proyectos incluirán dentro de sus diseños la arborización de los aislamientos en áreas afectadas por el sistema vial primario o secundario.

ARTÍCULO 30: EL ARTÍCULO 56 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 56. Definición.**

La determinación de tratamientos define el manejo urbanístico con base en el cual se delinearán las normas específicas de cada zona del casco urbano, de acuerdo con sus características y con el papel que cada una de ellas está llamada a desempeñar en la reconfiguración espacial del municipio.

Los tratamientos que se establecen, de acuerdo con la ley son los siguientes:

1. Tratamiento de Conservación.
2. Tratamiento de Consolidación.
3. Tratamiento de Desarrollo.
 - a. Tratamiento de Mejoramiento Integral.

ARTÍCULO 31: EL ARTÍCULO 59 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 59. Tratamiento de Desarrollo.**

Se aplica a las zonas que dentro del perímetro urbano no han realizado obras de infraestructura y saneamiento básico y posean globos de terreno vacantes aptos para el desarrollo urbano y que se considera necesario y conveniente para la ciudad. El tratamiento de Desarrollo establece las siguientes modalidades:

1. **Mediante Desarrollo predio a predio.** Se requiere la intención de desarrollo particular de cualquiera de los predios ubicados en la zona con este tratamiento y la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo.
2. **Mediante Plan Parcial** Se requiere de la intención de desarrollo colectivo de dos o más predios ubicados en la zona con este tratamiento y la aplicación de las normas urbanísticas contenidas en el presente Acuerdo incluyendo los beneficios otorgados por este tipo de asociación.

Parágrafo:

Las urbanizaciones o desarrollos urbanos que se adelanten mediante el desarrollo predio a predio o mediante Plan Parcial están obligados a construir y dotar la estructura urbana general de vías, servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas, así como sus áreas de cesión y/o espacios públicos contenida en el presente documento y en sus anexos planimétricos a excepción de las vías de la malla vial arterial que deberán ser construidas por el Municipio, esto con el fin de garantizar la continuidad y la integración entre los desarrollos individuales y con el resto de la zona urbana.

ARTÍCULO 32: EL ARTÍCULO 62 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 62. Definición.**

Las zonas homogéneas se definen como las áreas que poseen características espaciales, físicas, económicas y con dinámicas similares que pueden ser delimitadas para regular, ordenar espacialmente y realizar la gestión administrativa al interior de la Cabecera Municipal y de La Vereda de Puente de Piedra.

ARTÍCULO 33: EL ARTÍCULO 63 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 63. Zonas homogéneas.**

- | | |
|-------------------|--|
| 1. ZUPC | Zona Urbana Patrimonial de Conservación |
| 2. ZURC | Zona Urbana Residencial de Consolidación |
| 3. ZURD | Zona Urbana Residencial de Desarrollo |
| 4. ZUInC | Zona Urbana Institucional de Consolidación |
| 5. ZUInCo | Zona Urbana Institucional de Conservación |
| 6. ZUInD | Zona Urbana Institucional de Desarrollo |
| 7. ZUIC | Zona Urbana Industrial de Consolidación |
| 8. ZUID | Zona Urbana Industrial de Desarrollo |
| 9. ZUCC | Zona Urbana Comercial de Consolidación |
| 10. ZUCD | Zona Urbana Comercial de Desarrollo |
| 11. ZUEC | Zona de Expansión Especial de Desarrollo |
| 12. ZExR | Zona de Expansión Residencial |
| 13. ZExIn | Zona de Expansión Institucional |
| 14. ZuR | Zona Urbana de Recreación |
| 15. <u>ZExItM</u> | <u>Zona de Expansión Integral Múltiple</u> |
| 16. <u>ZexAI</u> | <u>Zona de Expansión de Alto Impacto</u> |

ARTÍCULO 34: EL ARTÍCULO 64 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 64. Características de las zonas homogéneas.**

- 1. Zona Urbana Patrimonial De Conservación (ZUPC)** Son las áreas que corresponden al sector histórico del municipio, por lo tanto se declaran como Patrimonio Histórico y de Conservación tanto en sus características estéticas como en las constructivas.
- 2. Zona Urbana Residencial De Consolidación(ZURC)**
Se refiere a aquellas áreas de la ciudad cuyo uso y actividad predominante es la vivienda. Se complementa con aquellas actividades que surgen como soporte a la actividad residencial: comercio diario, industrias de pequeña escala consumo diario, actividades recreacionales para el grupo familiar y servicios institucionales de carácter local.
- 3. Zona Urbana Residencial De Desarrollo (ZURD)**
Son aquellas zonas destinadas al futuro desarrollo del Municipio para el alojamiento permanente.
- 4. Zona Urbana Institucional De Consolidación(ZUInCo)**
Se refiere a aquellas áreas que tienen como uso principal actividades de orden oficial en el sector Militar.
- 5. Zona Urbana Institucional de Conservación (ZUInCo)**
Se refiere a aquellas zonas en las cuales se han conservado desarrollos institucionales.
- 6. Zona Urbana Institucional de Desarrollo (ZUInD)**
Se refiere a aquellas áreas que tendrán como uso principal actividades de orden oficial en los sectores de Administración, Militar, Educativo, Salud y Recreación.
- 7. Zona Urbana Industrial De Consolidación (ZuIC)**
Se refiere a aquellas áreas que concentran actividad industrial y se constituyen en zonas de gran actividad e impacto urbano.
Son suelos en los que por sus características de ocupación y normativa actual, tienen lugar actividades industriales y de bodegas.

8. Zona Urbana Industrial De Desarrollo (ZuID)

Es aquella área que atenderá las nuevas demandas de localización industrial urbana.

9. Zona Urbana Comercial De Consolidación (ZUCC)

Se refiere a aquellas áreas que concentran la mayor parte de los usos comerciales y constituyen zonas de gran actividad e impacto urbano.

10. Zona Urbana Comercial De Desarrollo (ZUCD)

Designa el suelo como lugar para la localización de establecimientos de servicios, comerciales, oficinas, alojamientos temporales, recreativos, deportivos u otros compatibles con los anteriores.

11. Zona Urbana Especial De Desarrollo (ZUED)

Se refiere a aquellas áreas que cumplen con la solución de actividades de diferente orden, con influencia de tipo regional y orientación a proyectos de gran magnitud.

Designa áreas de la ciudad que cumplen una función importante dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal, incluyen diferentes tipos de usos que admiten actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni deterioren el medio ambiente.

12. Zona De Expansión Residencial (ZExR)

Corresponde al futuro crecimiento del área urbana para uso de hábitat y alojamiento permanente.

13. Zona De Expansión Institucional (ZExIn)

Corresponde a las áreas previstas para el desarrollo de actividades de administración, educación, salud y seguridad.

14. Zona Urbana de Recreación (ZuR)

Son las áreas destinadas para el esparcimiento, dentro del sistema de espacio público.

15. Zona de Expansión Integral Múltiple (ZExItM)

Corresponde al futuro desarrollo de la zona de expansión para usos múltiples

16. Zona de Expansión de Alto Impacto (ZExAI)

Corresponde al futuro desarrollo de la zona de expansión, destinada para ser utilizada con usos de alto impacto. los sectores de Industria, Casas de Lenocinio, Moteles, Residencias, Militar, Educativo, Salud y Recreación.

CAPITULO 3 USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 35: EL ARTÍCULO 66 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: **Artículo 66. Tipos de usos.**

La clasificación de los usos, será la determinada en el presente artículo de la siguiente manera:

- 1 **Usos Especiales.** Designa áreas de la ciudad que cumplen una función de tipo regional dentro de la reconfiguración espacial de la cabecera municipal y que incluyen diferente tipo de usos que se determinan de acuerdo con la vocación de cada una de las zonas en las que se definen. Admiten

actividades administrativas, de educación, de servicios, comerciales, equipamientos y demás que no sean contaminantes ni que deterioren el medio ambiente.

b) Uso Residencial. Es el que designa el suelo fundamentalmente como lugar de habitación, para el alojamiento permanente de las personas.

RESIDENCIAL

<u>A. VIVIENDA</u>	<u>Barrios residenciales con presencia limitada de usos complementarios en lugares específicamente señalados por la norma.</u>	1. <u>Residencial Neta</u>
	<u>Barrios residenciales, en los que además de los usos compatibles de la categoría anterior, se permite el comercio y los servicios en zonas específicas dentro de la misma urbanización.</u>	2. <u>Residencial con Zona de comercio y servicios</u>
	<u>Barrios residenciales, en los que se permite viviendas, que pueden albergar, dentro de la misma estructura usos comerciales o industriales livianos, y tienen como la categoría anterior, zonas de comercio y de servicios.</u>	3. <u>Residencial Productiva</u>

La vivienda podrá desarrollarse de la siguiente forma:

1. Vivienda Unifamiliar:

La unidad constructiva habitable para una sola familia.

2. Vivienda Bifamiliar:

La construcción de dos unidades de vivienda en un mismo lote.

3. Vivienda Multifamiliar:

Edificación con una unidad arquitectónica apta para residencia independiente que contiene tres (3) o más viviendas en un mismo lote y generalmente con un régimen especial de copropiedad.

c. **Uso Dotacional.** Designa el suelo como receptor de equipamientos especiales que están al servicio de toda la población.

DOTACIONAL

<u>B. EDUCACIÓN</u>	4. <u>Preescolar</u>
	5. <u>Primaria</u>
	6. <u>Secundaria</u>
	7. <u>Universidades</u>
	8. <u>Institutos</u>
	9. <u>Salas de exposición</u>
	10. <u>Centros culturales, científicos y artísticos.</u>
11. <u>Galerías</u>	

	<u>12. Bibliotecas</u>
<u>C. SALUD</u>	<u>13. Hospital de segundo nivel</u>
	<u>14. Clínicas</u>
	<u>15. Empresas sociales del estado</u>
	<u>16. Instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención</u>
	<u>17. Centros de rehabilitación y reposo</u>
	<u>18. Centros geriátricos</u>
	<u>19. Centros de salud y/o similares</u>
<u>20. Puestos de salud.</u>	

<u>D. BIENESTAR SOCIAL</u>	<u>21. Salacunas, jardines infantiles</u>
	<u>22. Guardería</u>
	<u>23. Hogares de bienestar hasta de 20 niños</u>
	<u>24. Salones Comunales</u>

<u>E. CULTO</u>	<u>25. Convento y/o monasterios</u>
	<u>26. Parroquias</u>
	<u>27. Edificaciones para el culto</u>

<u>F. DEPORTE Y RECREACIÓN</u>	<u>28. Estadio</u>
	<u>29. Coliseo cubierto</u>
	<u>30. Canchas múltiples</u>
	<u>31. Dotaciones deportivas al aire libre</u>
	<u>32. Polideportivos</u>

<u>G. COMUNICACIONES</u>	<u>33. Antenas</u>
	<u>34. Centrales de Telecomunicaciones</u>

d. **Uso de Equipamientos Básicos:** Designa el suelo como lugar para la localización de equipamientos de seguridad, defensa y justicia, abastecimiento, recintos feriales, servicios funerarios, administración pública y servicios públicos y de transporte. Se establece la siguiente clasificación:

EQUIPAMIENTOS URBANOS BÁSICOS

<u>H. SEGURIDAD</u>	<u>35. Estación de policía</u>
	<u>36. Bomberos</u>
	<u>37. Defensa Civil</u>

<u>I. DEFENSA Y JUSTICIA</u>	<u>38. Juzgados</u>
	<u>39. Inspecciones de policía y Comisarías</u>
	<u>40. Fuerza Pública</u>

	<u>41. Cárcel</u>
	<u>42. Centros correccionales</u>

J. ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	<u>43. Mataderos</u>
	<u>44. Plaza de Mercado</u>

K. RECINTOS FERIALES	<u>45. Salas de exposición y/o ferias temporales</u>
-----------------------------	--

L. CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS	<u>46. Cementerio</u>
	<u>47. Sala de velación</u>

M. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	<u>48. Alcaldía</u>
	<u>49. Veedurías</u>
	<u>50. Sedes administrativas principales</u>
	<u>51. Notarias</u>

N. SERVICIOS PÚBLICOS Y DE TRANSPORTE	<u>52. Terminal de pasajeros y carga.</u>
	<u>53. Talleres y patios</u>
	<u>54. Acueducto: tanques y plantas de bombeo</u>
	<u>55. Centrales eléctricas y telefónicas.</u>
	<u>56. Tren de cercanías</u>
	<u>57. Estaciones de pasajeros</u>
	<u>58. Estaciones para control de tráfico</u>
	<u>59. Puestos de revisión del material rodante.</u>

- e. **Uso Comercial y de Servicios.** Designa el suelo como apto para desarrollar establecimientos personales, empresariales, servicios de alto impacto, venta de bienes y servicios complementarios entre otros

COMERCIAL Y SERVICIOS

O. EMPRESARIALES	Servicios financieros	<u>60. Bancos</u>
		<u>61. Cajeros Automáticos</u>
	Servicios a empresas e inmobiliario	<u>62. Inmobiliarios</u>
		<u>63. Servicios de revelado y copias</u>
	Servicios de almacenamiento	<u>64. Correo</u>
		<u>65. Bodegas</u>
		<u>66. Silos</u>

P. PERSONALES	Estacionamientos	<u>67. Estacionamientos y Parqueaderos</u>
----------------------	-------------------------	--

	<u>Alojamiento</u>	<u>68. Hoteles y Hosterías</u>
	<u>Servicios alimentarios</u>	<u>69. Restaurantes</u>
		<u>70. Comidas rápidas, Asaderos de Pollos, Pizzerías, Piqueteaderos</u>
	<u>Servicios profesionales técnicos especializados</u>	<u>71. Agencias de viajes</u>
		<u>72. Sindicatos</u>
		<u>73. Agremiaciones</u>
		<u>74. Estudios radiales y de T.V</u>
		<u>75. Consultorios médicos, odontológicos y estéticos</u>
		<u>76. Centros estéticos o de spa</u>
		<u>77. Laboratorios médicos y odontológicos</u>
		<u>78. Servicios de ambulancias</u>
		<u>79. Venta de telefonía celular</u>
		<u>80. Viveros</u>
	<u>Actividad económica limitada en servicios</u>	<u>81. Peluquerías</u>
		<u>82. Salas de belleza</u>
		<u>83. Tatuajes</u>
		<u>84. Sastrerías</u>
		<u>85. Lavanderías</u>
		<u>86. Tintorerías</u>
		<u>87. Diseño de avisos y vallas publicitarias</u>
		<u>88. Reparación de artículos eléctricos</u>
		<u>89. Fotocopias</u>
		<u>90. Remontadora de calzado</u>
		<u>91. Marqueterías</u>
		<u>92. Vidrierías</u>
		<u>93. Confecciones y Lencería</u>
		<u>94. Floristerías</u>
		<u>95. Cafeterías</u>
		<u>96. Heladerías</u>
		<u>97. Fuentes de Soda y cafés</u>
		<u>98. Cerrajerías</u>
	<u>Eventos temporales y espectáculos en predios privados</u>	<u>99. Circos</u>
		<u>100. Parques de atracciones</u>
		<u>101. Salas de exposiciones</u>
	<u>Establecimientos especializados</u>	<u>102. Alquiler de video</u>
		<u>103. Servicios de Internet</u>
		<u>104. Juegos electrónicos</u>
		<u>105. Chances y loterías</u>
		<u>106. Teatros</u>
		<u>107. Salas de concierto y exposiciones</u>
		<u>108. Auditorios, cines y salas de audiovisuales</u>
		<u>109. Clubes sociales</u>
		<u>110. Estudios de televisión</u>

		111. Emisoras
--	--	---------------

Q. SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Actividad económica restringida	112. Talleres de ornamentación
		113. Marmolerías
		114. Servicios de maquinaria: dobladora, cortadora y torno.
		115. Carpintería metálica y madera
		116. Tipografías
	<u>Servicios automotrices y venta de combustible</u>	117. Estaciones de llenado
		118. Estaciones de servicio completo
		119. Servitecas
		120. Montallantas y/o talleres de mecánica
		121. Lavadero de carros
		122. Cambiaderos de aceite
	<u>Servicios de diversión y esparcimiento</u>	123. Bingo, billares y casinos.
		124. Salas de Baile
		125. Juegos de salón, y electrónicos
		126. Bolas
		127. Piscinas y gimnasios
		128. Bares.
		129. Canchas de tejo y cantinas residenciales con área mayor 60 M2.
		130. Discotecas
131. Tabernas y bares		
132. Hoteles de paso y residencias		
133. Wiskerías		
<u>Servicios de moteles y otros de actividad nocturna</u>	134. Strep-tease, casa de lenocinio	
	135. Moteles	
	136. Salas de masajes	
	137. Baños turcos y jacuzzi	
	138. Clubes sociales y/o privados con actividad nocturna	

R. VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	<u>Abastecimiento</u>	139. Centros comerciales
	<u>Locales especializados</u>	140. Artículos agropecuarios
		141. Maquinaria
		142. Herramienta y accesorios
		143. Depósito de materiales de construcción
		144. Comercio mayorista
		145. Venta de automóviles
		146. Venta de accesorios para vehículos o partes de lujo para carros
		147. Productos alimenticios

Locales individuales menores de 60M2

<u>148. Bebidas</u>
<u>149. Equipos profesionales</u>
<u>150. Fotografía</u>
<u>151. Calzado</u>
<u>152. Productos en cuero</u>
<u>153. Ropa</u>
<u>154. Artículos deportivos</u>
<u>155. Eléctricos</u>
<u>156. Ferreterías, venta de pintura, venta de pulidoras, lacas y similares</u>
<u>157. Bicileterías</u>
<u>158. Videojuegos</u>
<u>159. Canchas de tejo, Bares, Fondas y cantinas residenciales con área menor a 60 M2</u>
<u>160. Cacharrería</u>
<u>161. Ópticas</u>
<u>162. Lámparas</u>
<u>163. Muebles</u>
<u>164. medicinas</u>
<u>165. Cosméticos</u>
<u>166. Estéticos</u>
<u>167. Metales y piedras preciosas</u>
<u>168. Cristalerías</u>
<u>169. Jugueterías</u>
<u>170. Anticuarios</u>
<u>171. Producción y venta de artesanías</u>
<u>172. Artículos para el hogar</u>
<u>173. Decoración y Relojerías</u>
<u>174. Artículos y comestibles de primera necesidad, tiendas, cuarterías</u>
<u>175. Supermercados</u>
<u>176. Cacharrerías.</u>
<u>177. Miscelánea</u>
<u>178. Piñaterías</u>
<u>179. Fruterías</u>
<u>180. Panaderías</u>
<u>181. Lácteos</u>
<u>182. Tiendas naturistas</u>
<u>183. Carnes</u>
<u>184. Salsamentarías</u>
<u>185. Rancho</u>
<u>186. Droguerías</u>
<u>187. Perfumerías</u>
<u>188. Papelerías</u>
<u>189. Bisuterías</u>

- f. **Uso Industrial.** Son los suelos destinados para la localización de establecimientos dedicados a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes o productos materiales. Los establecimientos y zonas industriales se clasifican de acuerdo a las siguientes categorías.

INDUSTRIAL

S. INDUSTRIA	<u>Impactos ambientales y de ruido bajo.</u> <u>Industria de pequeña escala.</u>	<u>190. Industrias Bajo Impacto</u>
	<u>Industria de gran escala.</u> <u>Admite todas las industrias.</u>	<u>191. Parques Industriales</u>
	<u>Grandes aislamientos ambientales entre industrias.</u>	<u>192. Industria Jardín</u>
	<u>Impacto ambiental alto.</u> <u>Industria de gran escala.</u> <u>Restricción de localización.</u>	<u>193. Industrias Pesadas</u>
		<u>194 Bodegas de reciclaje</u>

La Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial será la encargada de valorar y designar el nivel industrial de cada proyecto de este tipo, teniendo en cuenta las siguientes características:

a) Impacto urbanístico.

Generado por la frecuencia y cantidad de tráfico provocado por la correspondiente industria.

b) Impacto Ambiental.

Es el generado por la industria como contaminación de los recursos naturales.

c) Escala.

Se clasificará por los niveles de producción establecidos por los entes competentes.

d) Según tipo de producto.

Parágrafo 1

Para el establecimiento de industrias se deberá cumplir con lo dispuesto por el Decreto Departamental No 2568 de 1974.

Parágrafo 2

Los establecimientos de comercio dedicados a la Comercialización de cilindros cuyo contenido es GLP podrán ubicar sus instalaciones en la Zonas Agropecuarias reguladas por el artículo 198 del Acuerdo 024 de 2000

- g. **Uso Institucional:** Es el que designa el suelo para la ubicación de establecimientos dedicados a actividades de educación, salud y seguridad.

ARTÍCULO 36: EL ARTÍCULO 67 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 67. Determinación de usos.**

Cada zona tiene especificado dentro del cuadro de Reglamentación de usos las siguientes especificaciones:

1. **Usos principales** son los permitidos como predominantes en la zona.
2. **Usos compatibles** son aquellos que son necesarios para el normal desarrollo de los usos principales o que pueden, de acuerdo con las densidades fijadas en cada caso, compartir el espacio con los usos principales sin afectarlos negativamente.
3. **Usos condicionados** son aquellos que en razón de su impacto sobre las actividades principales solo pueden tener lugar bajo ciertas condiciones fijadas de antemano.
4. **Usos prohibidos** son los que son totalmente incompatibles con el uso principal en razón del impacto que tienen sobre ellos.

ARTÍCULO 37: EL ARTÍCULO 68 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 68. Reglamentación de Usos por Zona Homogénea**

Cada una de las Zonas Homogéneas están delimitadas en la cartografía oficial, con excepción de las delimitadas en las fichas técnicas aquí contenidas, y su reglamentación esta determinada en cada uno de los siguientes numerales, así:

REGLAMENTACIÓN DE USOS POR ZONA HOMOGÉNEA

PARA CATEGORIA DE USOS DE SUELO SE TENDRA EN CUENTA LOS SIGUIENTES ASPECTOS (PORCENTAJES MAXIMOS):

- Uso principal: 100 % del área Útil.
- Uso Compatible: 50 % del área Útil.
- Uso Condicionado: 10% del área Útil.

1. ZONA URBANA PATRIMONIAL DE CONSERVACION (ZUPC)

Delimitación	Corresponde exclusivamente a manzanas determinadas en la cartografía oficial, cualquier modificación de Construcción será autorizada por la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, según estudio Técnico, el cual no altere las construcciones de carácter Colonial y/o Republicana.														
Usos	Uso Principal		GRUPO: B, C, E, H, M, D-21												
	Uso Compatible		GRUPO: A-1, I excepto 42,												
	Uso condicionado		GRUPO: L-47; O excepto 65 Y 66; P excepto 68, 78, 80, 85, 86, 88, 99, 100, 109, R excepto 140, 141, 142, 143, 146, 156, 157, 159, 160, 185.												
	Uso Prohibido		Todos Los demás												
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN						
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS			
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	
Para Vivienda		Frente mínimo lote útil (ml)		NA	NA	NA	6	12	12	NA	NA	NA	6	12	12

	Tamaño mínimo lote (m2)	NA	NA	NA	60	120	120	NA	NA	NA	60	120	120
--	-------------------------	----	----	----	----	-----	-----	----	----	----	----	-----	-----

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres (teniendo en cuenta los mínimos exigidos).

Edificabilidad Vivienda	LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN									
	VIS			NO VIS			VIS			NO VIS						
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar				
	Índice Ocupación máxima sobre área neta.						N/A	N/A	N/A	0.85	0.55	N/A	N/A	N/A	0.55	0.35
	Densidades máximas sobre área útil						N/A	N/A	N/A	100	5	N/A	N/A	NA	100	5
		Anterior (antejardín)						Ver nota 3								
	Aislamientos mínimos	Posterior						Patio 9 m2 con lado menor 3 ml. Para construcciones de 4 y 5, lado menor de 3 ml y se solucionara contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso.			Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, para construcciones de 4 y 5 pisos, lado menor de 4 ml, los cuales se solucionaran contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. (En predio esquinero se podrá utilizar el 50% del aislamiento, solo para viviendas de 1 a 3 pisos)					
		Lateral y/o entre edificaciones						No se exige								
	Voladizos máximos						No se exige									
	Altura máxima						De acuerdo a lo determinado en el plano Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.									

Edificabilidad Otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70	
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)		Ver nota 2
		Posterior		3 ml hasta 3 pisos
				4 ml para 4 y 5 pisos
Lateral y/o entre edificaciones		No se exige		

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencial visitantes		
		N/A	N/A	1 X U/Viv.	1 x 7 U/Viv.	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos Anterior, Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 MI						

Cesiones	Publicas tipo A mínimas		25% del área neta del Lote.
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida	
		En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

Nota 2: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.00 ml

Parágrafo: Las construcciones a realizar en la parte posterior de los predios en Loteo, deberán tener cubierta en teja exclusivamente.

Los predios con frente sobre el parque Pedro Fernández Madrid, no podrán ser subdivididos ni tampoco podrán ser objeto de cambio de fachada, conservaran sus colores predominantes (blanco y verde esmeralda), y destinarán a un uso de vivienda, institucional y comercio relacionado con cafeterías.

2. ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CONSOLIDACIÓN (ZURC)

Usos	Uso Principal		GRUPO: A, F											
	Uso Compatible		GRUPO: B, C, D											
	Uso condicionado		GRUPO: E, G, K, O excepto 60, 61, 65, 66; P excepto 68, 99, 109; R excepto del 140 al 148, 156, 157, 159, 185,											
	Uso Prohibido		Todos Los demás											
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote (ml)	N/A			6	9	12	6	9	12	7	12	12
		Tamaño mínimo lote (m2)				60	90	120	60	90	120	84	120	144
Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000												

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres, pero teniendo en cuenta los mínimos exigidos.

Edificabilidad Vivienda			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar
	Índice Ocupación máxima sobre área útil		N/A			0.85	0.86	0.86	0.55	0.35	0.55	0.35		
Densidades máximas sobre área útil		N/A						100	180	100	180			
Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 2						3.50 ml						
	Posterior	Patio 9 m2 con lado menor 3 ml. Para construcciones de 4 y 5, lado menor de 3 ml y se solucionara contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso, para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, para construcciones de 4 y 5 pisos, lado menor de 4 ml, los cuales se solucionaran contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. (En predio esquinero se podrá utilizar el 50% del aislamiento, solo para viviendas de 1 a 3 pisos), para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						
	Lateral y/o entre edificaciones	No se Exige						6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos						
Voladizos máximos		0.80 ml distancias superiores a 6.00 Ml entre paramentos												
Altura máxima		De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.												

En las zonas afectadas con el cono de aproximación, y zonas de transición de la pista de aterrizaje de la Fuerza Aérea Colombiana, tendrán alturas restringidas, las cuales serán emitidas por la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces, en el certificado de demarcación respectivo que deberán solicitar las personas interesadas.

Nota 2: En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 5
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos 5 ml para 4 y 5 pisos
		Lateral y/o entre edificaciones	6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencia l visitantes		
		1 x 5 U/Viv	-----	1 X U/Viv.	1 x 20 U/Viv.		
Cerramientos		Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml					

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida	
		En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

Nota 3: Las cesiones publicas tipo A se exigirán únicamente para los predios que surtan procesos de urbanización.

Nota 4: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Nota 5: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.50 ml.

3 ZONA URBANA RESIDENCIAL DE DESARROLLO (ZURD).

Usos	Uso Principal	A – 1 y 2										
	Uso Compatible	GRUPO: B, C, D, E; O excepto 65, 66, 60 y 61; P excepto 100, 68; R-139										
	Uso condicionado	G, E.										
	Uso Prohibido	Todos Los demás										
Estructura Urbana	LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
	VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda		Frente mínimo lote (ml)	N/A			6	9	12	7	12	12
			Tamaño mínimo lote útil (m2)	N/A			60	90	120	84	120	144
Para todos los usos		Tamaño mínimo de supermanzana útil (m2)	10.000									

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres (teniendo en cuenta los mínimos exigidos).

Edificabilidad Vivienda	LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN						
	VIS			NO VIS			VIS			NO VIS			
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	
Índice Ocupación máxima Sobre área neta.	N/A						0.55	0.35	0.55	0.35			
Densidades máximas sobre área neta	N/A						120	180	100	180			
Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 4						Ver nota 4					
	Posterior	N/A						Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, para construcciones de 4 y 5 pisos, lado menor de 4 ml, los cuales se solucionarían contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. (En predio esquinero se podrá utilizar el 50% del aislamiento, solo para viviendas de 1 a 3 pisos), para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m ² , con lado menor de 3 ml.					
	Lateral y/o entre edificaciones	N/A						6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos					
Voladizos máximos	0.80 ml distancias superiores a 6.00 ml entre edificaciones												
Altura máxima	De acuerdo a lo determinado en el plano Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.												

Nota 2: En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.

Edificabilidad Equipamientos	Índice Ocupación máxima sobre área útil	0.70										
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)										
		Lateral y/o entre edificaciones	10 ml									

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil	0.70										
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 5									
		Lateral y/o entre edificaciones	3 ml hasta 3 pisos 5 ml para 4 y 5 pisos 6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos									

Otros	VIS				NO VIS		Comercio	Institucional
	Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencial visitantes				
	Estacionamientos mínimos	1 x 3 U/Viv	-----	1 X U/Viv.	1 x 5 U/Viv.	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.	
Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%							
	Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.							

Zonas Verdes	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes
			8% Equipamientos

	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida
		En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.

Nota 3: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Nota 4: Se exige antejardín de 3.50 ml

4. URBANA INSITUCIONAL DE CONSERVACION (ZUIInCo)

Delimitación	Esta conformada por la Escuela de Suboficiales Andrés Mariano Díaz, el Comando Aéreo de Mantenimiento Justino Mariño; de la Fuerza Aérea Colombiana y el Cementerio Local.		
	Usos	Uso Principal Uso Compatible Uso condicionado Uso Prohibido	GRUPO: I-40 L-46 Todos Los demás
Estructura Urbana	Para todos los usos	Tamaño mínimo supermanzana útil (m2)	10.000

Nota 2: En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.

Nota 2: Las ampliaciones de estas zonas estarán supeditadas a las normas superiores que las rigen y los entes respectivos.

5. ZONA URBANA INSTITUCIONAL DE CONSOLIDACION (ZUIInC)

Usos	Uso Principal	GRUPO: B, C, D, F
	Uso Compatible	GRUPO: M
	Uso condicionado	GRUPO: G, H
	Uso Prohibido	Todos Los demás

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área Neta:		0.70
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Se deben preservar en caso de ser predominantes
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos
			5 ml para 4 y 5 pisos
	Lateral y/o entre edificaciones	5 ml para nuevos desarrollos	
	Voladizos máximos		0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML
Altura máxima		De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.	

Otros	Estacionamientos mínimos	Institucional
		1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml

Cesiones	Publicas Tipo A mínimas	No se exigen
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.

Nota 1: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.50 ml

6. ZONA URBANA INSTITUCIONAL DE DESARROLLO (ZUIInD)

Usos	Uso Principal	GRUPO: B	
	Uso Compatible	GRUPO F	
	Uso condicionado	Todos Los demás	
	Uso Prohibido		
Estructura Urbana	Para todos los usos	Tamaño mínimo supermanzana útil (m2)	10.000

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área.		0.60
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	5 ml
		Posterior	
		Lateral y/o entre edificaciones	
	Voladizos máximos		0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML
Altura máxima		Cinco (5) pisos	

Otros	Estacionamientos mínimos	Institucional
		1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML

7. ZONA URBANA INDUSTRIAL DE CONSOLIDACION (ZUIC)

Usos	Uso Principal	Grupo: O - 65 y 66; S - 190, 191, 192, 194
	Uso Compatible	Grupo: G
	Uso condicionado	F, Q, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119.
	Uso Prohibido	Todos Los demás
Estructura Urbana	Tamaño máximo supermanzana (m2) para todos los usos	1600

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	10 ml
		Posterior	5 ml

	Lateral y/o entre edificaciones	
	Voladizos máximos	0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML
	Altura máxima	Dos (2) pisos de doble altura, de acuerdo a lo determinado en el plano de alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.

Otros	Estacionamientos mínimos	Institucional.	Industrial
		1 x 200 M ² de área o fracción de área construida	1 x 50 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML	

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

8. ZONA URBANA INDUSTRIAL DE DESARROLLO (ZUID)

Usos	Uso Principal	O excepto 62 y 63; P: 67, 69 S 190, 191, 192
	Uso Compatible	GRUPO: F
	Uso condicionado	Todos Los demás
	Uso Prohibido	

Estructura Urbana	Tamaño máximo supermanzana útil (m2) para todos los usos	20.000
-------------------	--	--------

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área neta		0.50
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	10 ml, Los predios que se encuentran con frente sobre la variante concesionada preservaran un aislamiento de 30 metros lineales contados desde el inicio del derecho de vía.
		Posterior	10 ML.
		Lateral y/o entre edificaciones	
	Altura máxima		Dos (2) pisos de doble altura

Otros	Estacionamientos mínimos	Institucional	Industrial
		1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.	1 x 50 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%, conservando siempre el concepto de industria tipo jardín. Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.	

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

9. ZONA URBANA COMERCIAL DE CONSOLIDACION (ZUCC)

Usos	Uso Principal	GRUPO: O excepto 65 y 66, R, P												
	Uso Compatible	UNIDAD: 2, C												
	Uso condicionado	GRUPO: A, B, D, E; Q, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 136, 137.												
	Uso Prohibido	Todos Los demás												
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)	N/A			6	9	12	N/A					
		Tamaño mínimo lote útil (m2)	N/A			60	90	120	N/A					
Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	10.000												

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres

Edificabilidad Vivienda			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar
	Índice Ocupación máxima sobre área útil		N/A			0.85	0.55	N/A						
	Densidades máximas sobre área útil		N/A			N/A	N/A	N/A						
	Aislamiento s mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 4						N/A					
		Posterior	Patio 9 m2 lado menor 3 ml.						N/A					
		Lateral y/o entre edificaciones	No se Exige						N/A					
Voladizos máximos		0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML												
Altura máxima		De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.												

Edificabilidad Centros Comerciales y Equipamientos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70										
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)											
		Posterior	5 ml										
		Lateral y/o entre edificaciones											

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.70										
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 4										
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos										
			5 ml para 4 y 5 pisos										
		Lateral y/o entre edificaciones	No se exige										

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencial visitantes		
		N/A	N/A	1 X U/Viv.	1 x 20 U/Viv.	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
Cerramientos		Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml.					

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %		17% Zonas Verdes 8% Equipamientos	
		Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.		
	En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida				
	En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.				

10. ZONA URBANA COMERCIAL DE DESARROLLO (ZUCD)

Usos	Uso Principal	GRUPO: O, EXCEPTO 65-66, Q- 118 Y 119 R- 139, 145, 150, 163, 175												
	Uso Compatible	UNIDAD: 2, C Q 118 Y 119												
	Uso condicionado	B, D, EXCEPTO 24												
	Uso Prohibido	Todos Los demás												
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)	N/A	N/A	N/A	6	9	12	6	9	12	7	12	12
	Tamaño mínimo lote útil (m2)	N/A	N/A	N/A	60	90	120	60	90	120	84	120	144	
Para todos los usos	Tamaño minimo supermanzana o predio útil (m2)	10.000												

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres, conservando los mínimos exigidos. .

Edificabilidad			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN						
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS			
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	
	Índice Ocupación máxima sobre área útil					085	0.86	0.86	0.55			0.35	0.55		0.35
Densidades máximas sobre área útil		N/A						100		180		100		180	
Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)		N/A			3.50 ml			3.50 ml						
	Posterior		Patio 9 m2 con lado menor 3 ml. Para construcciones de 4 y 5, lado menor de 3 ml y se solucionara contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso, para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, para construcciones de 4 y 5 pisos, lado menor de 4 ml, los cuales se solucionaran contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. (En predio esquinero se podrá utilizar el 50% del aislamiento, solo para viviendas de 1 a 3 pisos), para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						
	Lateral y/o entre edificaciones		No se Exige						6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos						

	Voladizos máximos	0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML
	Altura máxima	De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo

Nota 2: En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.

Edificabilidad Centros Comerciales y Equipamientos	Índice Ocupación máxima sobre área neta.		0.55
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	10 ml
		Posterior	
		Lateral y/o entre edificaciones	

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área neta		0.55
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 4
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos 5 ml para 4 y 5 pisos
		Lateral y/o entre edificaciones	10 ml

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencia l	Residencia l visitantes	Residencia l	Residencia l visitantes		
		-----	-----	1 X U/Viv.	1 x 20 U/Viv.		
Cerramientos		Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%					
		Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.					

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida	
		En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

Nota 4: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.50 ml

11. ZONA EXPANSION ESPECIAL DE DESARROLO (ZExED)

Usos	Uso Principal	UNIDAD: F, G, N -52, 57 R-181.
	Uso Compatible	GRUPO: H; Q - 118, 119, 120, 121, 122
	Uso condicionado	S: 190, 191
	Uso Prohibido	Todos Los demás

Estructura Urbana	Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área Neta.		.70
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	La predominante en el sector.
		Posterior	5 ML

	Lateral y/o entre edificaciones	10 ML.
	Voladizos máximos	N/A
	Altura máxima	De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.

Otros	Estacionamientos mínimos	Comercio 1 x 80 M ² de área comercial	Institucional 1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.	Industrial 1 x 50 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.		

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

12. ZONA DE EXPANSION RESIDENCIAL (ZExR)

Usos	Uso Principal	UNIDAD: 1, 2, F												
	Uso Compatible	GRUPO: B, C, D												
	Uso condicionado	GRUPO: E, G, R – 139												
	Uso Prohibido	Todos Los demás												
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)			AGRUPACIÓN								
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (m)	N/A											
		Tamaño mínimo lote útil (m ²)	6	9	12	7	12	12	60	90	120	84	120	144
Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m ²)	40.000												

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área útil	A DEFI NIR POR PLAN PARCIAL	
	Densidades máximas sobre área útil		
	Aislamientos mínimos		Anterior (antejardín)
			Posterior
			Lateral y/o entre edificaciones
	Voladizos máximos		
Altura máxima			

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio 1 x 80 M ² de área comercial	Institucional 1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial	Residencial visitantes		
		1 x 5 U/Viv	-----	1 X U/Viv.	1 x 5 U/Viv.		

	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%
		Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml.

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes	
			8% Equipamientos	
	Comunales Privadas Tipo B mínimas		En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
			En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida	
		En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.		

Nota 3: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Nota 4: los proyectos urbanísticos que se propongan en esta zona deberán desarrollarse mediante plan parcial el cual definirá las normas urbanísticas específicas para el área de planificación, plan que presentaran los propietarios de los predios ante la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial.

Los desarrollos urbanísticos son objeto de planes parciales.

1. Ver artículo 68 Normativa General en las Zonas Residenciales

2. Los proyectos de urbanización que se realicen en estas áreas se ejecutaran integralmente en cuanto a obras de urbanismo y edificaciones, no se permiten urbanizaciones de lotes con servicios para vivienda de interés social.

3. Las urbanizaciones deben mantener la continuidad de la Malla vial, según lo establecido en el plan vial municipal para lo cual se tendrá en cuenta el plano respectivo que hace parte integral del presente Acuerdo.

4. La zona de expansión residencial se desarrolla por dos modalidades:

Modalidad por desarrollo predio a predio

Modalidad por desarrollo de agrupación

5. La Zonas de expansión localizadas de manera inmediata a la variante no podrán conectar malla vial con dicha vía, y deberán acogerse a lo estipulado en el plan vial municipal para lo cual se tendrá en cuenta el plano respectivo y el cual hace parte integral del presente acuerdo.

6. El uso de comercio y servicios deberá ser independiente del uso residencial y deberá ubicarse sobre las vías del sistema vial secundario.

La proporción del uso de comercio y servicios será de 2.00 M2 por unidad de vivienda.

7. En proyectos de Urbanización los estacionamientos podrán solucionar el 40% mediante bahía exterior, y deberán tener por lo menos las dimensiones mínimas establecidas y no podrán sobresalir de la línea de sardinel en la conformación de la calzada

8. En los casos donde el 60% de las construcciones, por costao de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes.

13. ZONA DE EXPANSIÓN INSTITUCIONAL (ZExIn)

Usos	Uso Principal	GRUPO: B.	
	Uso Compatible	C, D, E, F.	
	Uso condicionado	G, I- 40	
	Uso Prohibido	Todos Los demás	
Estructura Urbana	Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000

Edificabilidad Equipamientos	Indice Ocupación máxima sobre area útil		A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	
		Posterior	
		Lateral y/o entre edificaciones	
	Voladizos máximos		

	Altura máxima	
--	---------------	--

Otros	Estacionamientos mínimos	Comercio	Institucional
		1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml.	

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

14. ZONA URBANA DE RECREACIÓN (ZUR)

Usos	Uso Principal	GRUPO: F	
	Uso Compatible	-----	
	Uso condicionado	-----	
	Uso Prohibido	Todos Los demás	
Estructura Urbana	Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área útil		0.50
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	5 ml
		Posterior	
		Lateral y/o entre edificaciones	
	Voladizos máximos		N/A
Altura máxima		Un (1) piso para escenarios de barrio Centros deportivos de escala municipal tendrán la altura máxima del entorno inmediato	

Otros	Estacionamientos mínimos	15 % del área total del predio
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%, Lateral y posterior, podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.

15. ZONA DE EXPANSION INTEGRAL MULTIPLE (ZExItM)

Usos	Uso Principal	UNIDAD: 1, 2, F
	Uso Compatible	GRUPO: B, C, D
	Uso condicionado	GRUPO: E.
	Uso Prohibido	Todos Los demás

Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar
Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)	N/A									7	12	12	
	Tamaño mínimo lote útil (m2)										84	144	144	
Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000												

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres, cumpliendo con los mínimos exigidos.

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área útil		A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
	Densidades máximas sobre área útil		
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	
		Posterior	
		Lateral y/o entre edificaciones	
	Voladizos máximos		
Altura máxima			

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencial	Residencial visitantes	Residencial I	Residencial visitantes		
		----	-----	1 X U/Viv.	1 x 7 U/Viv.	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
Cerramientos		Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%					
		Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.					

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes	
			8% Equipamientos	
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.		
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida		
	En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.			

Nota 2: Las cesiones publicas tipo A se exigirán para todos los predios que surtan proceso de urbanización

Nota 3: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.

Nota 4: los proyectos urbanísticos que se propongan en esta zona deberán desarrollarse mediante plan parcial el cual definirá las normas urbanísticas específicas para el área de planificación.

16. ZONA DE EXPANSION DE ALTO IMPACTO (ZExAI)

Usos	Uso Principal	GRUPO Q – 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138
	Uso Compatible	-----
	Uso condicionado	-----
	Uso Prohibido	Todos Los demás

Estructura Urbana	Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	20.000
-------------------	---------------------	--------------------------------------	--------

Edificabilidad	Índice Ocupación máxima sobre área Neta.		A DEFINIR POR PLAN PARCIAL
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	
		Posterior	
		Lateral y/o entre edificaciones	
	Voladizos máximos		
Altura máxima			

Otros	Estacionamientos mínimos	1 x 80 M ²
	Cerramientos	Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70% Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 ML.

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas.	En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida, las cuales serán construidas en el lugar que disponga la Administración Municipal.	

Nota 1: Las cesiones públicas tipo A se exigirán para todos los predios que surtan proceso de urbanización.
Nota 2: Proceso de urbanización consiste en el conjunto de actuaciones tendientes a dotar un predio urbanizable de las infraestructuras y dotaciones que lo hagan apto para el proceso de desarrollo por construcción, así como la cesión al municipio del espacio público generado dentro de dicho proceso.
Nota 3: los proyectos urbanísticos que se propongan en esta zona deberán desarrollarse mediante plan parcial el cual definirá las normas urbanísticas específicas para el área de planificación

16. CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES.

Usos	Uso Principal	S-192, Q-118-119 R-140 P-69	
	Uso Compatible	F	
	Uso condicionado	Q-130	
	Uso Prohibido		
	Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	10.000

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres, conservando los mínimos exigidos.

	Índice Ocupación máxima sobre área neta		0.60
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	30 ml contados desde el inicio del derecho de vía
		Posterior	10 ml
		Lateral y/o entre edificaciones	5 ml
	Voladizos máximos		0.80 ml
Altura máxima		De acuerdo a lo determinado en el plano Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo.	

Otros	Estacionamientos mínimos	Comercial e Institucional	Industrial
		1 x 200 M2 de área o fracción de área construida	1 x 50 M2 de área o fracción de área construida
	Cerramientos	Se deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%	

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25%	17% Zonas Verdes 8 % Equipamentos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	15 M2 por Cada 160.00 M2 de área construida.	

17. ZONA DE EXPANSION COMERCIAL (ZEC)

Usos	Uso Principal	GRUPO: O, EXCEPTO 65-66, Q- 118 Y 119 R- 139, 145, 150, 163, 175												
	Uso Compatible	UNIDAD: 2, C Q 118 Y 119												
	Uso condicionado	B, D, EXCEPTO 24												
	Uso Prohibido	Todos Los demás												
Estructura Urbana			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN					
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS		
			Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	bifamiliar	Multi familiar
	Para Vivienda	Frente mínimo lote útil (ml)	N/A	N/A	N/A	6	9	12	6	9	12	7	12	12
		Tamaño mínimo lote útil (m2)	N/A	N/A	N/A	60	90	120	60	90	120	84	120	144
Para todos los usos	Tamaño máximo supermanzana útil (m2)	40.000												

Nota 1: Para los usos diferentes al de vivienda las dimensiones de lotes son libres, conservando los mínimos exigidos.

Edificabilidad			LOTEO (Predio a Predio)						AGRUPACIÓN						
			VIS			NO VIS			VIS			NO VIS			
			Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi Familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	Unifamiliar	Bifamiliar	Multi familiar	
	Índice Ocupación máxima sobre área útil					0.85	0.86	0.86	0.55		0.35	0.55		0.35	
	Densidades máximas sobre área útil		N/A						100		180	100		180	
	Aislamientos mínimos		Anterior (antejardín)	N/A			3.50 ml			3.50 ml					
			Posterior	Patio 9 m2 con lado menor 3 ml. Para construcciones de 4 y 5, lado menor de 3 ml y se solucionara contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso, para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.						Para construcciones de 1 a 3 pisos lado menor 2 ml, para construcciones de 4 y 5 pisos, lado menor de 4 ml, los cuales se solucionaran contra el lindero posterior en todo el ancho del predio a partir del primer piso. (En predio esquinero se podrá utilizar el 50% del aislamiento, solo para viviendas de 1 a 3 pisos), para viviendas bifamiliares el patio será de 12 m2, con lado menor de 3 ml.					
			Lateral y/o entre edificaciones	No se Exige						6 ml hasta 3 pisos 10 ml para 4 y 5 pisos					
	Voladizos máximos		0.80 ml para distancias entre edificaciones superiores a 6.00 ML												
	Altura máxima		De acuerdo a lo determinado en el plano de Alturas, plano 05 que hace parte integral del presente Acuerdo												

Nota 2: En los desarrollos por agrupación los índices y aislamientos corresponden al área total de la agrupación.

Edificabilidad Centros Comerciales y Equipamientos	Índice Ocupación máxima sobre área neta.		0.55
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	10 ml
		Posterior	
Lateral y/o entre edificaciones			

Edificabilidad otros usos	Índice Ocupación máxima sobre área neta		0.55
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)	Ver nota 4
		Posterior	3 ml hasta 3 pisos 5 ml para 4 y 5 pisos
Lateral y/o entre edificaciones		10 ml	

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Institucional
		Residencia I	Residencia I visitantes	Residencia I	Residencia I visitantes		
	Cerramientos	-----	-----	1 X U/Viv.	1 x 20 U/Viv.	1 x 80 M ² de área comercial	1 x 200 M ² de área o fracción de área construida.
		Anterior deberá dar solución de transparencia en mínimo el 70%					
		Lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura máxima de 2.50 Ml.					

Cesiones	Publicas tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes 8% Equipamientos
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.	
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.	

Nota 4: En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes, para los demás casos se exige antejardín de 3.50 ml

ARTÍCULO 38: EL ARTÍCULO 125 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 136. Localización de Vivienda de Interés Social

Se determinan como áreas para la ubicación de vivienda de interés social subsidiadle – VIS-, y su ubicación en las zonas urbanas, las siguientes:

Tipo de Vis	Vr. Vivienda	Ubicación
TIPO 1	Hasta 40 smmlv	NO SE PERMITE
TIPO 2	De 40 a 70	EN ZURC en predios con área inferior a 2.000 M ²
TIPO 3	De 70 a 100	ZURC en predios con área de 2.000 M ² o más.
TIPO 4	De 100 a 135	ZURD con frente a la Calle 21

1. VIS TIPO 1: En el suelo urbano, y suelo de expansión del Municipio de Madrid no se permitirá la ubicación de VIS TIPO 1.

2. VIS TIPO 2: Será ubicada en la ZURC en predios con tamaño inferior a 2.000 M², sin importar que haya sido fraccionado respecto a predios cuya cédula

catastral original fue la misma.

3. VIS TIPO 3: Será ubicada en la ZURC en predios con área superior a 2.000 M2.

4. VIS TIPO 4: Será la fracción de los predios localizados en la ZURD, y en la ZExR exclusivamente para aquellas manzanas que tienen frente a la Calle 21 (Vía San Pedro). En las zonas que correspondan a la malla vial local subsiguiente no se permitirá vivienda subsidiable, con la finalidad sean desarrolladas viviendas con estratificación urbana 4, 5 o 6. Ver cartografía oficial.

Parágrafo 1:

VIVIENDA NO SUBSIDIABLE

La vivienda no subsidiable deberá ubicarse en la ZExIM, en la ZExR con frente a la variante e incluye los que tengan frente con la Vía Parque, y con las vías internas diferentes a la zona con frente a la Calle 21 de San Pedro, que podrá desarrollar VIS TIPO 4.

Parágrafo 2:

Se exceptuaran del cumplimiento de esta normativa, aquellas urbanizaciones o desarrollos, que hayan radicado documentos preliminares para la construcción de la misma.

ARTÍCULO 39: EL ARTÍCULO 138 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo. 138. Cesiones TIPO A.**

- 1 De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área destinada a dotar a la comunidad, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias al sistema vial. Mínimo el 50 % del total de las cesiones y hasta 5 hectáreas, deberá ubicarse en un solo globo de terreno, los predios en los que el 50% sea superior a 5 hectáreas deberán localizar el área restante en predios externos al lote considerado, en zonas ya desarrolladas que carecen de estas áreas.
- 2 Será objeto de entrega de áreas de cesión y serán considerados como actos de urbanismo, todo aquel desarrollo cuyo resultado sea de cinco o mas unidades de vivienda, que incluye la subdivisión paulatina del predio, y/o con desmembración del inmueble identificado con la cédula catastral original; En consecuencia deberán ser apropiadas y construidas por el urbanizador las obras de urbanismo y puesta en marcha de las redes de servicios públicos domiciliarios, y entregadas en perfecto funcionamiento, a las respectivas empresas prestadoras de servicio y constituir, adicionalmente, póliza de estabilidad de obra por el termino de duración de la obra y dos años mas.
- 3 Las Cesiones TIPO A, se determinan sobre el área neta urbanizable, resultante de descontar afectaciones de áreas de conservación y del sistema vial.
- 4 Cuando el predio a urbanizar este afectado por vías del Plan Vial Primario y áreas destinadas a la provisión de servicios públicos, tales como colectores redes primarias de acueducto, alcantarillado, redes de conducción de energía y de petróleo o de sus derivados y en general la extensión de las redes de servicios públicos, el urbanizador está obligado a ceder al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos si son iguales o menores al 7% del área total del lote. Si el área de afectación supera este porcentaje el municipio o la entidad responsable

entrara a negociar el excedente con el propietario o procederá según lo defina la Ley para estos casos.

- 5 En los casos de parques vecinales generados dentro del proceso de desarrollo por urbanización, la responsabilidad de su diseño, obras de empedramiento y arborización, construcción de andenes, senderos, sistema de alumbrado público, agua, alcantarillado y dotación será de los urbanizadores. Una vez ejecutado el proyecto se entregará al Municipio mediante escritura pública.
- 6 Una vez el urbanizador entregue las obras de urbanismo y las cesiones tipo A, en las condiciones en que son exigidas en el presente Acuerdo, el Municipio procederá a realizar la conexión de servicios públicos.

ARTÍCULO 40: EL ARTÍCULO 139 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 139. Determinación de las áreas de cesión TIPO A.

En los predios que se adelanten procesos de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas de cesión obligatoria y gratuita:

- 1 Áreas de cesión tipo A para parques y equipamiento, correspondiente como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuida en 17% del área neta urbanizable, para parques y zonas verdes que incluyen: zonas de manejo y protección ambiental de ríos, quebradas y demás cuerpos de agua, espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas y áreas de complementación vial y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público, debidamente amojonadas y deslindadas.
- 2 Las áreas de cesión de la malla vial intermedia y local de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico, en un área entre el 17% y el 20% del área neta urbanizable.
- 3 Las áreas de cesión correspondiente a las franjas de control ambiental de la malla vial arterial, las cuales no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable para efectos del cálculo de las áreas de cesión tipo A para parques y equipamiento.
- 4 Parte de la cesión tipo A, destinada a zonas verdes y recreativas, hasta un máximo del 5% del Área Neta Urbanizable se podrá localizar en predios externos al lote considerado, para poder localizarla en zonas ya desarrolladas que carecen de áreas verdes y recreativas o predios en zonas de conservación y protección ambiental, para lo cual la Gerencia Para la Planeación y la Gestión Integral y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, determinarán su ubicación.
- 5 De la misma manera, parte de la cesión hasta un máximo del 8% del Área Neta Urbanizable de las zonas de equipamiento comunal público, se podrá localizar en predios externos al lote considerado para poder localizarla en zonas ya desarrolladas que carecen de áreas de equipamiento comunal público, para lo cual la Gerencia Para la Planeación y la Gestión Integral y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, determinarán su ubicación.
- 6 En caso que un predio cumpla con la totalidad del porcentaje exigido de las cesiones tipo A y que adicionalmente presente un excedente de cesión tipo A obligatoria, localizadas en zonas de conservación y protección ambiental, ésta podrá ser negociada, entre urbanizadores, con otros proyectos que requieran de cesión A para el cumplimiento que le exigen.
- 7 Las cesiones correspondientes a los desarrollos de predios industriales

podrán localizarse en predios externos al lote considerado, previo el visto bueno de la Gerencia Para la Planeación y la Gestión Integral y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento, en cumplimiento de la Ley 9 de 1989.

- 8 En los planes parciales de los procesos de desarrollo progresivo se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables respecto de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial intermedia y local, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.
- 9 Se exceptúen de la obligación de efectuar cesiones públicas para parque y equipamiento, los predios que urbanicen con usos dotacionales de equipamientos colectivos y parques. En ellos la obligación en materia de cesión y construcción del espacio público se cumple con la ejecución de las vías de la malla intermedia que determine el plan parcial, dotándolas de un manejo especial de andenes y plazoletas arborizados, así como sometiendo los cerramientos a las condiciones establecidas por las normas del sistema de espacio público.

ARTÍCULO 41: EL ARTÍCULO 142 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: **Artículo 142. Proporción de las cesiones TIPO B.**

- 1 En Desarrollos residenciales: 15 M² por cada 80 M² de área neta construida en vivienda.
- 2 En desarrollos comerciales: 15 M² por cada 120.00M² de área comercial construida.
- 3 En desarrollos institucionales: 15 M² por cada 120.00 M² de construcción
- 4 En desarrollos industriales: 15 M² por cada 160.00 M² de construcción.

En los desarrollos residenciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta construida sin incluir Puntos Fijos ni áreas de estacionamiento; el equipamiento se exigirá en todo proyecto con área neta construida superior a 2.500 M².

En los desarrollos comerciales, el equipamiento se calculará sobre el área neta comercial sin incluir puntos fijos, circulaciones, plazoletas y áreas de estacionamiento.

En los desarrollos institucionales e industriales el equipamiento se calculará sobre el total de área construida sin incluir estacionamientos.

La construcción del equipamiento aquí descrito corresponderá a los urbanizadores, cumpliendo con los diseños que entregue la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas.

ARTÍCULO 42: EL ARTÍCULO 144 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: **Artículo 144. Políticas Generales del componente urbano.**

Se determinan como políticas generales las siguientes:

- 1 Previo al otorgamiento de Licencias de Construcción de edificaciones, en las nuevas urbanizaciones de lotes con servicios deberán haber ejecutado las obras de urbanismo, de tal manera que este habilite la prestación de servicios públicos domiciliarios y el acceso a los predios por vías vehiculares y peatonales terminadas en pavimento rígido.
- 2 Por obras de urbanismo deberá entenderse la instalación y puesta en

funcionamiento de las redes de servicios públicos domiciliarios que serán como mínimo de alcantarillado, acueducto, y energía; y la entrega de las vías terminadas, previo recibido a satisfacción de las entidades prestadoras de servicio, por ello se entenderá construcción y la entrega de los andenes, sardineles y vías; que pueden ser en materiales como el adoquín (andenes, sardineles y alamedas peatonales) en concreto o en asfalto.

- 3 Las urbanizaciones en proceso de consolidación, mínimo deben haber terminado redes públicas domiciliarios, sardineles y andenes.
- 4 Todo nuevo desarrollo urbanístico deberá utilizar redes subterráneas para la prestación de los servicios públicos, y garantizar la construcción de alcantarillados separados de aguas lluvias y negras.
- 5 Los predios resultantes de urbanización de lotes con servicios son objeto del otorgamiento de licencia de construcción en la medida en que hayan surtido previamente el proceso de desarrollo por urbanización, conforme a reglamentaciones vigentes para la época en que se adelantó el proceso de urbanización o de legalización.
- 6 Considerar como predios urbanizados los que de conformidad con las normas específicas de los tratamientos de desarrollo y consolidación, hayan culminado las obras de urbanismo, previo recibido a satisfacción de las entidades prestadoras de servicio, y se haga entrega de ellas así como de las cesiones obligatorias a satisfacción de las autoridades competentes.
- 7 Considerar urbanizados aquellos desarrollos o predios ubicados al interior del perímetro urbano, contenidos en los planos urbanísticos aprobados con fecha anterior a la sanción del presente acuerdo o que estén incluidos aparezcan en las manzanas catastrales actualizadas del IGAC, siempre y cuando tengan un área inferior a 1.000 M2 e igualmente los asentamientos o desarrollos urbanísticos que hayan sido objeto de legalización.
- 8 Se exceptúa de la tipología de desarrollo integral por urbanización, el cerramiento de predios. Previa definición de paramento en plano topográfico y/o demarcación, se deberá surtir la respectiva licencia de construcción.
- 9 Solo es aplicable la tipología del desarrollo por construcción, si cumple con la tipología de desarrollo por urbanización o con licencia de urbanismo anterior, conforme a la reglamentación vigente en la época de su urbanización y/o legalización. En los casos en que no se haya surtido el proceso de licencia de urbanismo se aplica la tipología del desarrollo por construcción cumpliendo con los requisitos que habla el título 4 del Decreto 564 de 2006.
- 10 No se permitirá la construcción de voladizos de ningún tamaño, con excepción de la solución de empate que debe darse a los desarrollos ya consolidados.
- 11 En predios cuya área sea inferior a 10.000 M2 y superior a 1000 M2 , que se encuentren al interior de áreas urbanas consolidadas y cuenten con infraestructura vial y de servicios construidos, además de los requisitos descritos en el Artículo anterior, deberá surtir el proceso de tipología por construcción contemplando las áreas de cesión respectivas, de lo contrario deberá surtir el proceso de desarrollo por urbanización.
- 12 Los proyectos de urbanización para vivienda, deben disponer el 1% de las viviendas construidas, para la población discapacitada, y para los proyectos de menos de cien (100) viviendas por lo menos una de ellas deberá cumplir con estas condiciones.
- 13 En procura de la accesibilidad a toda la población, incluyendo a la discapacitada, todas las urbanizaciones, desarrollos y demás no tendrán barreras arquitectónicas en su interior y exterior.

- 14 Para los barrios existentes en la cabecera municipal y las veredas, se determina su delimitación de acuerdo con lo indicado en el documento técnico de soporte del PBOT.
- 15 La construcción de edificaciones del sector público o privado, sólo podrán ser ejecutadas por arquitecto, ingeniero civil o técnico constructor, quienes presentaran su tarjeta profesional correspondiente como idoneidad de su profesión.
- 16 A partir del 1 de enero del 2008, sólo podrá ejercer como maestro de construcción en la jurisdicción municipal quien posea capacitación o título de técnico constructor expedido por entidad competente.
- 17 Toda edificación de elementos prefabricados es objeto de licencia de construcción.
- 18 Las nuevas urbanizaciones y la adecuación de vías existentes, deberán prever las superficies que permitan la libre circulación de la población discapacitada.
- 19 Los predios urbanos sin urbanizar o desarrollar urbanísticamente debe construir cerramiento en materiales sólidos con altura mínima de dos (2) metros lineales.
- 20 Se determinan como condiciones básicas para el manejo de proyectos arquitectónicos las siguientes:
 - a) Puerta de acceso a edificación y mínimo de 0.90 de ancho por 2.00 ML de altura.
 - b) Puerta de acceso a habitaciones, mínimo de 0.80 ML de ancho por 2.00 ML de altura.
 - c) Puerta de acceso a baños de vivienda mínimo de 0.60 ML de ancho por 2.00 ML de altura.
 - d) Puerta de acceso para vehículos de carga pesada mínimo de 3.50 ML de ancho por 4.50 ML de altura.
 - e) Altura de entepiso para vivienda mínimo de 2.20 ML.
 - a) Altura de entepiso para establecimiento comercial mínimo de 2.50 ML.
 - b) Altura de piso de acceso a edificación sobre el nivel de andén, mínimo de 0.12 ML.
 - c) Los espacios de alcoba, deben preveer iluminación natural directa y ventilación directa; la circulación perimetral dentro del espacio de habitación será mínimo de 0.50 ML.
 - d) Las escaleras para vivienda tendrán ancho mínimo útil de 0.75 ML, contrahuella de 0.17 ML y huella de 0.25 ML.
 - e) Los buitrones o pozos de ventilación e iluminación internos de la edificación, tendrán dimensión mínima de 1.50 ML de ancho por 2.00 ML de largo, para alturas de dos (2) pisos y de mínimo 2.00 ML de ancho por 2.00 ML de largo para edificaciones de 3 a 5 pisos de altura.
 - f) La pendiente mínima de cubiertas se identificará según tipo de material utilizado
 - g) Los balcones cuando se proyecten tendrán un ancho mínimo útil de 1.00 ML
 - h) Las instalaciones sanitarias deben dar solución al sistema de reventilación. El sistema de desagües de toda edificación debe separar aguas lluvias y aguas negras.
 - i) Las cajas de inspección de desagües serán mínimo de 0.50 ML de lado y el ducto de salida aguas lluvias y negras serán mínimo de seis (6) pulgadas
 - j) En vivienda bifamiliar pÁREAda, se debe dar solución independiente a la

- salida de aguas residuales a cada unidad de vivienda.
- k) Las edificaciones deben solucionar internamente la evacuación de aguas lluvias, no se permite evacuación directa sobre vías públicas.
 - l) Las bajantes serán mínimo de tres (3) pulgadas de diámetro y deben ser ubicadas al interior de ductos.
 - m) El área de circulación mínima en solución de cocina lineal será de 0.90 ML.
 - n) El tamaño mínimo del baño con amoblamiento en línea, será de 1.10 ML de ancho por 2.00 ML de largo.
 - o) La dimensión mínima de área útil para el espacio de ducha, será de 0.75 ML de ancho por 0.90 ML de largo.

21 Todo proyecto expresado en planos debe contener mínimo lo siguiente:

- a) Localización, planta de ejes, cimientos y desagües, plantas arquitectónicas, plantas de cubiertas, cortes longitudinales y transversales, fachadas anterior, posterior y lateral, detalles constructivos estructurales, plantas de instalación hidráulica y cuadro de áreas. La Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral reglamentará la presentación de proyectos.
 - b) Las edificaciones de tres (3) pisos o más deben realizar y presentar estudios de suelos y cálculo estructural, igualmente las edificaciones destinadas a salud, educación y seguridad, independientemente del número de pisos. Toda edificación debe ser proyectada y construida de acuerdo con el código de sismo resistencia.
 - c) Los proyectos objeto de solicitud de licencia de urbanismo en cualquiera de sus modalidades, deben ser firmados con matrícula profesional por arquitecto para la parte arquitectónica, por ingeniero civil para detalles constructivos, cálculos estructurales, estudios de suelo, peritajes y los levantamientos topográficos y/o licencias de urbanismo por subdivisión, quienes estarán inscritos en la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal.
 - d) Se establecen como sectores para la destinación de recursos presupuestales municipales, orientados a la dotación de equipamientos comunales aquellos que están compuestos mínimo por cuatrocientas (400) viviendas.
- 22 Las urbanizaciones de vivienda por etapas, podrán desarrollar cada una de ellas, previo haber concluido totalmente las obras de urbanismo y por lo menos el 70% de las edificaciones de la etapa inmediatamente anterior.
- 23 Los proyectos urbanísticos podrán efectuar ventas sobre planos, constituyendo póliza de garantía ante una compañía de seguros legalmente constituida, que ampare la inversión del comprador; los proyectos que cuenten con financiación aprobada por una entidad sometida a la Inspección y vigilancia de la Superintendencia bancaria, no requerirán póliza de garantía.
- 24 El urbanizador deberá en su registro como tal ante la Administración Municipal, demostrar la solidez financiera como ente natural o jurídico, y como constancia del cumplimiento de tal requisito el Alcalde reglamentará la expedición del Certificado de radicación que remplazará el permiso de ventas derogado por la Ley 388 de 1997.
- 25 Las urbanizaciones consolidadas o en proceso de consolidación, que posean restricciones establecidas con anterioridad a la sanción del presente acuerdo, mantendrán dicha condición. Igualmente las que posean desarrollos urbanísticos por plano tipo de vivienda, no podrán los predios

- individuales unilateralmente solicitar modificaciones que alteren la tipología establecida.
- 26 Los desarrollos urbanísticos que generen dos o más unidades constructivas, deberán dar solución de acceso independiente a cada una de las unidades.
 - 27 Los nuevos desarrollos urbanos deberán estar conectados previamente con la malla vial a través de vías terminadas.
 - 28 24. Los desarrollos urbanísticos colindantes con el lindero de la FAC por el costado nor-occidental deberán rever aislamiento mínimo de 3.00 ML. de dicho lindero.
 - 29 Los desarrollos urbanos de lotes con servicios en las zonas urbanas residenciales de desarrollo, sólo podrán construirse mediante plano tipo, para las edificaciones individuales, que deberán protocolizarse en las escrituras públicas correspondientes.
 - 30 En los casos donde el 60% de las construcciones, por costado de manzana no hayan previsto antejardín, deberá presentarse solución de empate hasta el paramento de las construcciones existentes.
 - 31 En los lados de manzana que exista el antejardín se deberá tener continuidad para los nuevos desarrollos urbanísticos, en la magnitud establecida.
 - 32 El antejardín se construyen como parte del espacio público no admite ningún tipo de cubierta, no podrá tener ningún tipo de uso diferente al de su condición natural. Cuando requiera cerramiento este tendrá una altura máxima de 1.80ML. y 70% de transparencia mínima. No podrá ser utilizado con una actividad distinta a la original.
 - 33 Los accesos a predios ubicados sobre vías de la malla vial regional o de la Malla Vial Urbana, se deben realizar mediante paralela o bahía de desaceleración, en caso que algún desarrollo se encuentre sobre una vía concesionada deberá, adicionalmente, ceñirse a la resolución No.0063 de 2003, del Ministerio de Transporte.
 - 34 El antejardín no se podrá cubrir, ni parcial ni totalmente.
 - 35 El altillo tendrá como área máxima el 30% del piso inmediatamente inferior.
 - 36 En caso de preverse la existencia de algún tipo de conflicto con ocasión de una expedición de una licencia y/o construcción, la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, podrá exigir la constitución de un "Acta de Vecindades" a fin de evitar conflictos vecinales que puedan ser resueltos por vía administrativa o civil.
 - 37 La Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial diseñarán un documento para que al momento de entregar las licencias urbanísticas se determine el pleno conocimiento del contenido de los planos común al propietario, arquitecto, ingeniero y constructor.
 - 38 Sin importar la antigüedad de instalación y por tratarse de derechos vecinales y en aras de la preservación del orden público, los Establecimientos de comercio de actividad múltiple nocturna, cantinas residenciales y canchas de tejo; funcionarán de acuerdo a los condicionamientos específicos determinados por la Gerencia para la Planeación y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial.
 - 39 La Gerencia para la planeación y la gestión integral, la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, adelantarán un proceso de inventario y definición de situaciones con relación a los antejardines, concertado con los propietarios.
 - 40 Al entrar en vigencia el presente acuerdo, todos aquellos establecimientos,

de cualquier índole, que cierren su atención al público, y no cumplieran con la zonificación de uso de suelo, no podrán ser ocupados nuevamente con esa actividad y/o actividades similares, y solo podrá establecerse los establecimientos cuyo uso sea el permitido, al igual no se permitira la retroactividad en la apertura.

- 41 Los predios que tengan frente a la variante sólo permitirán áreas mínimas Y/o resultantes de subdivisión o venta de 2.000 M2.

ARTÍCULO 43: EL ARTÍCULO 148 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 148. Zonas Verdes y Comunales en Áreas de Desarrollo**

Para la definición, ejecución y dotación de lo correspondiente a zonas verdes se tendrá en cuenta lo establecido en el **Plan Básico de Ordenamiento Territorial** y se establece como políticas generales las siguientes:

- 1 Todo predio a desarrollar por tipología de desarrollo urbanístico, debe ceder al municipio un 25% para zonas verdes y equipamiento comunal público.

Localización.

- 2 Por lo menos el 17% y hasta 5 hectáreas, del ÁREA total y que estan destinadas para zonas verdes, deben concentrarse en un globo de terreno y el área restante, deberá distribuirse en globos no menores de 400 M².
- 3 Las áreas de cesión deberán ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público.
- 4 Las áreas destinadas a zonas verdes y servicios comunales, no podrán ubicarse en áreas definidas como reserva del plan vial arterial o afectadas por líneas de alta tensión, zonas de aislamiento de ferrocarriles, zonas de alto riesgo o terrenos inundables.
- 5 Se acepta como parte de las cesiones tipo A, las franjas de control ambiental que se prevean en los desarrollos urbanísticos, igualmente las Zonas de Protección y Manejo Ambiental de las rondas hidráulicas determinadas por la autoridad ambiental competente como zonas de protección de las mismas o aquellas que aparezcan resultantes adicionales después del proceso de determinación de las rondas hidráulicas.
- 6 Se podrá aceptar la localización de cesiones tipo A en terrenos con pendiente superior al 25%, en una relación uno a dos siempre y cuando se garantice antes de la expedición de la licencia de urbanismo y/o desarrollo integral, el estudio técnico correspondiente que garantice la estabilidad y adecuación de esos terrenos para el uso propuesto. El estudio geotécnico y/o geomorfológico deberá estar elaborado por un profesional idóneo.
- 7 Las áreas de cesión deben tener frente directo a vía vehicular de uso público.
- 8 En los proyectos que presenten afectaciones por zonas de control ambiental, de reservas ambientales, de rondas de ríos y quebradas y zonas de protección ambiental, se exigirá que las cesiones tipo A se localicen contiguas a estas áreas.
- 9 Por ningún motivo se permitirá acceder directamente a predios privados a través de estas áreas.

ARTÍCULO 44: EL ARTÍCULO 149 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 149. Compensaciones en Áreas de Cesiones.**

- 1 Por ninguna razón se aceptarán compensaciones en dineros, en obras de urbanismo o infraestructura comunal o deportiva, en las áreas restantes de tipo A. Solamente se aceptará la compensación por terrenos con las mismas

- características y que cumplan con las siguientes condiciones:
- 2 Que el área a compensar tenga el mismo precio del área a ceder de acuerdo a avalúo comercial de terreno urbanizado en el predio objeto de la licencia. Estas zonas serán aceptadas previo visto bueno de la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal.
 - 3 Que el área a ceder tenga las mismas condiciones topográficas o similares, en los rangos superiores al 25% de pendiente se hará la compensación en una relación uno a dos.
 - 4 El área que se compense deberá estar previamente evaluada por ente reconocido en la lonja de propiedad raíz y dicho avalúo correrá por cuenta de quien efectuó la cesión.
 - 5 Estas cesiones deberán quedar plasmadas en plano topográfico de toda la zona en el globo de mayor extensión.
 - 6 Se debe presentar póliza que garantice el cumplimiento de las áreas a compensar.
 - 7 Se permite la compensación en áreas rurales con sujeción a localización y beneficio para el municipio según concepto previo de la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral.
 - 8 Se aceptará la compensación, cuando la cesión requerida para el desarrollo urbanístico sea inferior o igual a 500 metros cuadrados o cuando por razones de su área total o de su ubicación respecto a otras áreas existentes, no se justifique la cesión en el mismo predio.
 - 9 La Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal podrá recomendar la ubicación de las cesiones tipo A en los proyectos urbanísticos, indicándolos en el plano topográfico de aceptación y/o visto bueno.
 - 10 Cuando la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal no establezca la ubicación de las cesiones tipo A en el plano topográfico, el interesado en el desarrollo deberá presentar propuesta del sector en donde se garantice su adecuada disposición.
 - 11 Los aislamientos laterales, posteriores y retrocesos de paramentos no serán objeto de compensación.

ARTÍCULO 45: EL ARTÍCULO 151 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 151. Subdivisión de predios urbanos

Entiéndase por subdivisión toda división de lotes, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda u otra actividad urbana.

Estos lotes pueden ser sometidos a desarrollados de construcción de vivienda por:

1. Desarrollo agrupado: Aquel que corresponde a sistemas de vivienda manejados bajo la forma de desarrollos agrupados, urbanizaciones, conjuntos o condominios sometidos a régimen de copropiedad o administración conjunta.

2. Desarrollos de predio a predio: Aquel que corresponde a subdivisiones para vivienda u otros usos urbanos que se llevan a cabo en un lote independiente.

Toda subdivisión requiere de licencia de urbanismo expedida por la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral a través de la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, la parcelación o subdivisión efectuadas sin licencia o con violación de las mismas, no podrán ser urbanizables, ni edificables, solo hasta que surta el trámite respectivo.

Solamente podrá subdividirse en los tamaños reglamentados para cada zona homogénea.

Sin importar las características de los lotes, las personas que hayan subdividido de un mismo lote original o inmueble con cédula catastral original o matriz, a teniendo como resultados cinco (5) lotes o más, dentro de los últimos 20 años contados desde la primera subdivisión, adquirirán las obligaciones y características de urbanización o desarrollo agrupado, y por tanto será obligatorio para el vendedor, titular de licencia, familia cuando se trate de herencia, o urbanizador que apropie y construya terrenos para los servicios públicos domiciliarios y así mismo deberá apropiar y construir obras de urbanismo como zonas verdes y vías terminadas.

Las que hayan sido efectuadas con anterioridad a esta disposición y no cumplan con las normas pertinentes y no contenga licencia por parte de la entidad competente, deberán surtir el proceso de rehabilitación de inmuebles de manera que se engloben para que cumplan con la norma pertinente.

ARTÍCULO 46: EL ARTÍCULO 152 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 152. Condiciones a las que se deben sujetar los Inmuebles

- 1 Los predios deberán tener las dimensiones determinadas para cada zona.
- 2 Los predios urbanizados podrán ser subdivididos en las formas previstas en la licencia de urbanización aprobadas, siempre que se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones del urbanizador.
- 3 Por ningún motivo se aceptará parcelación o división, si alguna de las partes resultantes de la división no fuera apta para el desarrollo por urbanización o si se tratara de un área no edificable o estuviere prevista en todo o en parte como área o zona de reserva para futuras afectaciones o como afectaciones.
- 4 los predios con áreas menores a las determinadas para cada zona homogénea no podrán ser subdivididos sino dentro de las normas que regulan el desarrollo por urbanización, conforme a lo que se autoriza en la licencia que se expida para tal efecto por la autoridad competente.
- 6 Los predios que requieran desarrollo urbanístico, deberán solicitar la demarcación correspondiente ante la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral.
- 7 Los predios que requieran desarrollo urbanístico deberán cumplir con lo establecido en el sistema de movilidad del presente acuerdo.

ARTÍCULO 47: EL ARTÍCULO 153 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 153. Propiedad horizontal

Las edificaciones de dos ó mas unidades de viviendas o comercio, para ser objeto de individualización, deberán acogerse al régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad, de acuerdo con las disposiciones vigentes. La subdivisión de un predio en el cual este contenida una edificación y esta sea intervenida por la subdivisión, requerirá la aplicación de propiedad horizontal y/o copropiedad. Para optar por el régimen de propiedad horizontal y/o de copropiedad se deberá efectuar la solicitud ante la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- 1 Solicitud
- 2 Licencia de construcción

- 3 Planos arquitectónicos firmados por Arquitecto.
- 4 Planos de división y linderos firmados por Arquitecto o Ingeniero civil.
- 5 Certificado de libertad con máximo tres (3) meses de haber sido expedido.
- 6 Copia de escritura pública del predio
- 7 Copia del Paz y salvo Catastral.
- 8 Copia del reglamento

La Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral a través de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, en los terminos contenidos en el articulo 28 del Decreto 564 de 2006, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 48: EL ARTÍCULO 171 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 171. Definición**

Los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas de expansión urbana.

Los Planes Parciales incluirán mínimo los siguientes aspectos:

- 1 La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad de actuación contemplada en el plan parcial, que será realizada por la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal.
- 2 La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas, de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación contemplada, que será realizada por el interesado (perteneciente al sector privado).
- 3 La programación coordinada de la ejecución de las obras de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y la generación de espacios públicos dotacionales y áreas verdes, que será ejecutada por el interesado en coordinación con la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal.
- 4 Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica de la operación urbana objeto del Plan (definición de usos específicos del suelo, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas).
- 5 La distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo, de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid.
- 6 Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

Parágrafo

La infraestructura vial será de conformidad con lo establecido en el Sistema de Movilidad y en la cartografía oficial.

ARTÍCULO 49: EL ARTÍCULO 182 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 182. Sistemas de comunicación vial y Corredor férreo de Occidente**

Constituyen el sistema de comunicación vial rural las vías de orden Nacional, Departamental y municipal, según se determina en la malla vial regional y el Corredor férreo de Occidente que se constituye como un medio generador de transporte de carga y pasajeros, la protección de la línea es objeto de las siguientes disposiciones:

1. El área de protección es de veinte (20) metros lineales a cada lado del eje de la vía, dentro de los primeros doce (12) metros lineales no se permite ningún tipo de arborización, edificaciones y obstáculos de ninguna índole, en la franja restante se permite arborización y edificaciones que no ocasionen obstáculo para la operación del sistema férreo.
2. El patrimonio de la empresa propietaria de la infraestructura férrea esta compuesto por las estaciones, los triángulos de inversión, los patios, los campamentos, casetas, pasos a nivel, lotes, líneas secundarias y terciarias.
3. Toda vía vehicular que se construya posterior a la existencia de la red férrea deberá solucionar pasos inferiores o superiores en los cruces sobre la misma.
4. Es responsabilidad de la empresa operadora del sistema férreo colocar en los cruces de intenso tráfico guardas, barreras, señales o cualquier otro medio que interrumpa de manera anticipada el paso de vehículos y personas.

ARTÍCULO 50: EL ARTÍCULO 184 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 184. Sistemas de Equipamiento en Salud y Educación.**

Se definen como equipamientos en salud y educación, los ubicados en la Vereda Puente de Piedra y las instituciones educativas de cada una de las veredas.

1. Equipamientos en salud

Los equipamientos en salud corresponden a:

Centro de Salud de Puente de Piedra

2. Equipamientos en educación

Corresponden en equipamientos en educación todas aquellas instituciones educativas de carácter privado y público con localización dentro del territorio de Madrid.

ARTÍCULO 51: EL ARTÍCULO 186 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 186. **Artículo 213. Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos.**

Se establecen como áreas expuestas a Amenazas y Riesgos las siguientes:

1. Las canteras y gravilleras existentes en las Veredas de la Cuesta, Carrasquilla y La Punta:
 - a. Las Cruces, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0124-000.
 - b. El Cajón, Cédula Catastral N°00-00-0011-0110-000.
 - c. La Peñas, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0129-000.
 - d. Vicón, Cédula Catastral No. 00-00-0011-0123-000.
 - e. Salónica, Cédula Catastral No 00-00-0012-0086-000.
 - f. Nare Filaure, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0024-000.

g. Uniconic La Fragua, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0054-000 y 00-00-0014-0028-000.

h. Agropecuaria El Rincón, Cédula Catastral No. 00-00-0014-0070-000.

2. Los cerros del Valle del Abra, Carrasquilla y de Casablanca ante la susceptibilidad de incendio forestal.

3. Las zonas de las veredas en las cuales tiene recorrido el río Subachoque ante la susceptibilidad de inundaciones.

PARÁGRAFO: Se debe solicitar por parte de la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral y la secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial a la Corporación Autónoma Regional CAR, en un termino no mayor a seis (6) meses, a partir de la aprobación del presente Acuerdo, el inventario de los predios autorizados para la explotación Minera y aquellos que no cumplan deberán ser sometidos a la recuperación de predios, en concordancia con las normas ambientales vigentes.

Artículo 52. EL ARTÍCULO 187 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 187. Áreas de Protección de Infraestructura de Servicios.

Cubre todas aquellas áreas correspondientes a unidades territoriales en las que existen o se proyectan instalaciones de infraestructura y prestación de servicios públicos. Dentro de estas áreas se incluyen los sistemas de acueducto, alcantarillado, conducción de hidrocarburos y redes eléctricas de alta tensión.

1. Acueducto y Alcantarillado.

Dentro de estos sistemas se debe prever el desarrollo de las siguientes acciones:

1. Control de captaciones ilegales sobre el río Subachoque, el canal de San Patricio y el río Madrid.
2. Control sobre la apertura de los pozos profundos.
3. Mejoramiento del acueducto de La Vereda Puente de Piedra. Mediante la solución de reservorio, planta de tratamiento, sistema de bombeo.
4. Ampliación del tanque de almacenamiento de agua de la vereda la Punta, adecuación del sistema de bombeo y de la red matriz para dicha área. Mejorar la capacidad de servicio a 13 lts / seg. Las áreas de afectación se determinarán dentro del plan parcial.
5. Construcción de planta de tratamiento para las aguas servidas de la vereda Puente de Piedra. Igualmente, las áreas de reserva se determinarán dentro del plan parcial a realizar.
6. Establecer un programa de acueductos veredales, pozos profundos y sistemas de filtración.
7. Establecer un programa de manejo de aguas servidas para los centros poblados rurales a través de pozos sépticos adecuados y sus sistemas de infiltración correspondientes.

2. Red de Conducción de Hidrocarburos y Redes de Interconexión Eléctrica

Se establecen áreas de protección para las siguientes redes de conducción de Hidrocarburos:

- 1 Poliducto Mancilla – Puente Aranda – El Dorado.
- 2 Propanoducto Mancilla – Vista Hermosa.

Se establecen áreas de protección para las siguientes redes de interconexión eléctrica:

- 3 Línea San Carlos – Balsillas
- 4 Línea Torca – La Mesa

Las anteriores áreas de protección se determinan en los artículos correspondientes de uso de suelos.

Parágrafo 1.

La perforación de pozos profundos y la utilización de aguas superficiales no podrán darse sin el previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la autoridad ambiental.

Parágrafo 2.

La Empresa de Servicios Públicos municipales en conjunto con la CAR deberán determinar la ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales, lagunas de oxidación y las condiciones de manejo de las mismas.

ARTÍCULO 53: EL ARTÍCULO 188 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 188. Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico.**

Se definen como áreas para la conservación y protección del patrimonio los predios que han sido declarados de interés cultural de carácter Nacional por parte del Ministerio son los siguientes:

Casa Hacienda Casablanca
Casa Hacienda El Colegio
Casa Hacienda La Jabonera Cuervo
Estación del Ferrocarril Madrid

La Gerencia para el Desarrollo Económico y Social, a través de la casa de la Cultura y Turismo, adelantara, en un término no mayor a doce (12) meses, los procedimientos para la solicitud de declaratoria de bienes de interés cultural de los siguientes inmuebles:

Casa de Hacienda los Árboles.

ARTÍCULO 54: EL ARTÍCULO 189 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 189. Zonificación.**

Los usos del suelo del área rural se clasifican de la siguiente manera:

1. Zona de Protección

- a) Área forestal
- b) Área de cuerpos de agua y nacimientos

- c) Área de amortiguación
- d) Área distrito de manejo integrado
- e) Área recreación eco turística
- f) Área de infraestructura de servicios públicos

2. Zona Agropecuaria

- a) Área agropecuaria mecanizada intensiva
- b) Área agropecuaria semi-mecanizada o semi-intensiva
- c) Área distrito de adecuación de tierras

3. Zona de Corredor Vial

4. Zona de Restauración morfológica y rehabilitación

5. Zona suburbana

6. Zona de centros poblados

ARTÍCULO 55: EL ARTÍCULO 192 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 192. Área de Reserva Forestal**

Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se reservan para ser destinadas al mantenimiento y restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras productoras o productoras. Se determinan las siguientes áreas de reserva forestal:

1. Área de Reserva Forestal Protectora

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

Su localización corresponde a los bosques nativos de los cerros de las veredas del Valle del Abra, La Cuesta, Carrasquilla y La Punta. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal:** Conservación de Flora y Recursos conexos
- b) **Uso Compatible:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
- c) **Usos Condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
- d) **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

2. Área de Reserva Forestal Protectora Productora y Recreativa

Su finalidad principal 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; y su finalidad recreativa consiste en combinar actividades de esparcimiento de tipo contemplativo y activo, con lugares específicos para tales fines, que no contravengan con la actividad principal de producción forestal directa o indirecta. Su localización corresponde a

los cerros de Casablanca, desde el sector inmediato a la cabecera municipal por su costado oriental, hasta el extremo sur de la formación montañosa en áreas colindantes con la Laguna de La Herrera.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal** : Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura,.
- b) **Usos Compatibles**: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general
- c) **Usos Condicionados**: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, parcelaciones para la construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, recreación activa, clubes o vivienda campestre, centros de convenciones y afines.
- d) **Usos prohibidos**: Todos los demás

ARTÍCULO 56: EL ARTÍCULO 193 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 193. Área Rondas de Cuerpos de Agua y Nacimientos**

Corresponde a esta Área las rondas de los ríos Subachoque, Bojacá y Madrid, Laguna de la Herrera, Humedales de las Veredas La Estancia y Potrero Grande, Nacimientos, Canales Principales y Secundarios. Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho, paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los causes de ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general; los canales principales y secundarios tendrán una ronda de 15 y 7 metros lineales respectivamente. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a) **Uso Principal**: Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
- b) **Usos Compatibles**: Recreación pasiva a contemplativa.
- c) **Usos Condicionados**: Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos; construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalación de acuicultura y extracción de material de arrastre.
- d) **Usos Prohibidos**: Todos los demás.

En relación con las fuentes hídricas se establecen las siguientes disposiciones:

- 1 El Municipio de Madrid conjuntamente con la autoridad ambiental competente, efectuará dentro de los siguientes doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo, el inventario de los pozos profundos existentes, captación de aguas de fuentes superficiales y reservorios dentro de la jurisdicción y determinará las políticas de manejo y las medidas de control pertinentes para el uso racional del recurso hídrico.
- 2 Las rondas de protección de las fuentes hídricas podrán variar por disposición de autoridad ambiental y por determinación de resultados del estudio de ronda hidráulica que deberá efectuar la administración municipal

- dentro de los 18 meses siguientes a la sanción del presente acuerdo.
- 3 Para el manejo integral de cuencas y en especial de los ríos Subachoque y Bojacá como de la Laguna de la Herrera, el Municipio de Madrid realizará las alianzas estratégicas necesarias para la recuperación y protección de dichos recursos y preverá los recursos presupuestales anuales requeridos para tal fin.
 - 4 El canal de San Patricio será fuente prioritaria de abastecimiento para consumo humano, la captación para otros usos solo será posible si la cobertura del uso prioritario esta dada en su totalidad para las áreas de influencia.
 - 5 Se exceptúan como zonas de ronda y consecuentemente como zonas de protección ambiental las áreas aledañas a los antiguos cauces de ríos, humedales o lagunas que ya no presenten niveles de agua permanentes o intermitentes, en caso de incertidumbre sobre esta condición, se deberán hacer los estudios correspondientes para determinar la presencia vigente o no cuerpos de agua ante la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 57: EL ARTÍCULO 196 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 196. Zona de Recreación Eco Turística

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir áreas de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas. Se determina como área de recreación eco turística la franja conformada entre La Toma de San Patricio, hacia el sector occidental y entre la Autopista Medellín y la vía que de la cabecera municipal conduce a la Vereda los Árboles, hasta la Autopista Medellín y paralelo a la Toma de San Patricio, la franja tendrá una magnitud de ancho de 15.00 ML.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a. **Uso Principal:** Recreación pasiva
- b. **Usos Compatibles:** Actividades campestres pasivas deferentes a vivienda y Silvicultura para el paisajismo, sedes de clubes campestres y recreativos deportivos.
- c. **Usos Condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
- d. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

ARTÍCULO 58: EL ARTÍCULO 197 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 197. Área Infraestructura de Servicios Públicos

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Se determinan como infraestructuras a proteger las redes para transporte de hidrocarburos, Poliducto Mancilla- Puente Aranda – El Dorado y el Propanoducto Mancilla – Vista Hermosa; las redes de interconexión eléctrica de alta tensión denominadas líneas San Carlos- Balsillas y la línea Torca - La Mesa; las lagunas de oxidación Madrid uno y dos, localizadas de

acuerdo con lo indicado en el plano de usos del suelo que hace parte integral del presente acuerdo. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

1. **Uso Principal:** Instalación de redes y conducción de productos a las cuales están destinadas.

2. **Usos Compatibles:** Ejecución de obras necesarias para la conservación, reposición y manejo de las instalaciones del uso principal.
3. **Usos Condicionados:** Cultivo de pastos y productos agrícolas que no afecten la integridad de las instalaciones del uso principal.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se establecen para las áreas de protección de infraestructura de servicios públicos las siguientes disposiciones:

1. Las redes de conducción de hidrocarburos tendrán franjas de aislamiento para la implantación de otras actividades según lo determine la entidad propietaria de las mismas.
2. Las redes de interconexión eléctrica de alta tensión tendrán una franja de protección de 32 metros de ancho teniendo como eje la línea de conducción.
3. La franja de protección de las lagunas de oxidación será de mínimo de 10 metros lineales en todo el perímetro de las mismas sin detrimento de las propiedades colindantes.

Parágrafo

Las lagunas de oxidación Madrid uno y Madrid dos tendrán una franja de aislamiento de mínimo 30 ML.

Si las normas aquí descritas no diesen la suficiente claridad, se acudirá a las entidades del orden Nacional que tengan competencia y las normas que regulen la materia.

ARTÍCULO 59: EL ARTÍCULO 198 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 198. Zonas Agropecuarias**

Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería y se clasifican como Área de uso agropecuario mecanizado o intensivo, Área de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo y Área de distrito de adecuación de tierras.

1. Área de uso Agropecuario Mecanizado o Intensivo

Comprende los suelos de alta capacidad agrológica en los cuales se pueden implantar sistema de riego y drenaje caracterizados por relieve plano, sin erosión suelos profundos y sin riesgo de inundación. Corresponde a las áreas planas de las veredas Chauta, Puente de Piedra parcialmente, Bebederos, Las Mercedes, Los Árboles, Moyano, Laguna Larga, El Corzo parcialmente, La Estancia y Santa Cruz, en concordancia con el plano de uso del suelo rural. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

- a. **Uso Principal:** Agropecuario Mecanizado o Intensivo y forestal.
- b. **Usos Compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario y trabajadores, servicios compatibles a la vivienda, usos institucionales, (se requerirá de plan parcial) industrial en las áreas específicas delimitadas.
- c. **Usos Condicionados:** Cultivos bajo invernaderos, agroindustria, granjas avícolas, cunículas, y porcinas, infraestructura de servicios, parcelación para vivienda campestre para las zonas determinadas según coordenadas y centros vacacionales, canchas de tejo.
- d. **Usos prohibidos:** Todos los demás.

Se determinan para el área de uso agropecuario mecanizado o intensivo las siguientes disposiciones:

Parágrafo 1

Cultivos bajo Invernadero

Se establecen las siguientes disposiciones:

1. Los cultivos ya instalados que pretendan expandir sus áreas, deberán presentar ante la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial sus proyectos de expansión para su respectiva aprobación, tanto del área a cultivar, como el de las obras civiles requeridas.
2. Aislamientos perimetrales deberán ser mínimo de 15 Ml, adicionalmente del cumplimiento estricto a la normativa del ente ambiental respectivo.
3. La ocupación del predio por una ampliación deberá estar acorde a las densidades establecidas por la CAR.
4. Teniendo en cuenta la futura expansión del territorio los nuevos cultivos bajo invernadero y/o ampliaciones de existentes se ubicarán a una distancia mínima de ciento cincuenta (150) metros lineales de perímetros urbanos. La ampliación futura del perímetro urbano ocasiona el retroceso de los cultivos bajo invernadero a la distancia de restricción establecida y su aislamiento y/o desmonte de las naves de cultivos, se realizará de acuerdo con la finalización de la etapa de producción en vigencia y para tal efecto la autoridad ambiental municipal realizará el inventario pertinente dentro de los noventa (90) días siguientes a la adopción del cambio de perímetro urbano.
5. Los cultivos existentes con anterioridad a la fecha de sanción del presente acuerdo, que no cumplieron con disposiciones ambientales y de construcción vigentes en el momento de su implantación, deberán en el término de seis (6) meses, efectuar el trámite de legalización respectiva ante la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, efectuando la solicitud correspondiente y cumpliendo con los requisitos establecidos para el momento indicado. Para efectos de control todos los predios con actividad de cultivo bajo invernadero deberán presentar información gráfica de la ocupación de los mismos, la autoridad ambiental municipal y la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal efectuarán el requerimiento respectivo.
6. Aquellos cultivos que no cumplan con los cerramientos en cercas vivas, y no preserven los aislamientos contra predios vecinos tendrán un plazo de seis (6) meses, después de adoptado el presente Acuerdo, para realizar las modificaciones a que haya lugar para su respectivo cumplimiento, el cual deberá ser informado a la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, en caso contrario se iniciaran los procesos de Ley.
7. La autoridad ambiental municipal ejercerá control sobre el manejo de agro insumos, captación y usos del agua, vertimientos y efectos contaminantes apoyados en conceptos técnicos de profesional idóneo cuando así se requiera.
8. Los desechos vegetales resultados del proceso de cultivo deberán ser manejados al interior del mismo predio y únicamente podrán ser desplazados a otro lugar para efectos del tratamiento de descomposición biológica previamente aprobado por la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal y la autoridad ambiental municipal. En ningún caso podrán ser utilizados como alimento para animales domésticos y/o ganadería o incinerados, no se permite

- ningún tipo de quemas en los cultivos bajo invernadero y su área de influencia.
9. El estacionamiento de vehículos para transporte de carga y pasajeros, deberán ser solucionados al interior del predio, en un término de seis (6) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.
10. No se permite la ampliación de los cultivos bajo invernadero en las áreas no permitidas para tal uso. .
11. Todos los cultivos bajo invernadero deben introducir en el proceso productivo, tecnologías que minimicen el impacto ambiental negativo, encaminados a utilizar abonos orgánicos en reemplazo de los agroquímicos que utilizan.
12. Las empresas del sector floricultor asentadas en el Municipio deberán presentar su respectivo informe de implementación de la guía ambiental para el sector floricultor del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; además de las disposiciones y exigencias de la autoridad ambiental, deben proponer la implementación de un mecanismo de autogestión (Flor Verde a través de la implementación de estándares, norma ISO 14.001), el cual deberá ser radicado ante la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral, Secretaria de Desarrollo Urbanístico y ordenamiento Territorial, en un plazo no mayor a seis (6) meses, una vez adoptado el presente Acuerdo.
13. El municipio en coordinación con la entidad ambiental competente, realizaran la inspección del cumplimiento e implementación de la guía ambiental.

Parágrafo 2:

Implantación de Industria.

Dentro de la zona de uso agropecuario mecanizado o intensivo se determina la delimitación de Tres (3) áreas para uso compatible industrial delimitadas así:

1. Área troncal de occidente dentro de la cual se incluyen los predios identificados con las células catastrales Nos. 00-00-0004-0012-000 parcialmente, 00-00-0004-0015-000 parcialmente, 00-00-0004-0011-000, 00-00-0004-0016-000, 00-00-0004-0018-000, 00-00-0004-0010-000 parcialmente, hasta encontrar en su costado nor-oriental el propanonoducto Mancilla-Vista Hermosa y los predios identificados con las cédulas catastrales No: 00-00-0005-0001, 00-00-0005-0002-000, 00-00-0005-0003-000, 00-00-0005-0004-000, 00-00-0005-0006, 00-00-0005-0062-000, entre la troncal de occidente y la línea férrea.
2. Área Santa Cruz conformada por los predios identificados con las cédulas catastrales Nos. 00-00-00006-0010-000, 00-00-00006-0022-000, 00-00-00006-0023-000, 00-00-00008-0076-000, 00-00-0008-0073-000, 00-00-0008-0072-000, 00-00-0008-0074-000, 00-00-0008-0103-000, 00-00-0008-0089-000, 00-00-0008-0070-000 parcialmente, 00-00-0008-0114-000 parcialmente, 00-00-0008-0069-000 parcialmente, 00-00-0006-0010-000, 00-00-0006-0022-000, 00-00-0006-0023-000, 00-00-0008-0071-000, 00-00-0008-0091-000, 00-00-0008-0070-000 parcialmente, 00-00-0008-0169-000 parcialmente, 00-00-0008-0103-000, 00-00-0008-0075-000, 00-00-0008-0116-000 parcial, 00-00-0008-0136-000, 00-00-0008-0170-000, 00-00-0008-0175-000, 00-00-0010-0024-000.
3. Área de Boyero conformada por las cédulas catastrales 00-00-0009-0021-000, 00-00-0009-0022-000, 00-00-0009-0046-000, 00-00-0009-0078-000, 00-00-0009-0079-000, 00-00-0009-0047-000, 00-00-0009-0008-000, 00-00-0009-0009-000, 00-00-0009-0010-000, y con restricción los predios identificados con las cédulas catastrales 00-00-0009-0011-000, 00-00-0009-

0012-000, (parcialmente), 00-00-0009-0023-000, 00-00-0009-0020-000 y 00-00-0009-0019-000.

Las coordenadas que corresponden a tales predios son:

ZONA INDUSTRIAL I

1. NORTE: 1.016.021,94	ESTE: 977.885,46
2. NORTE: 1.016.610,10	ESTE: 977.066,61
3. NORTE: 1.016.460,32	ESTE: 976.934,28
4. NORTE: 1.017.740,11	ESTE: 974.804,00
5. NORTE: 1.018.317,17	ESTE: 974.894,07
6. NORTE: 1.017.666,45	ESTE: 975.910,26
7. NORTE: 1.017.935,21	ESTE: 976.102,89
8. NORTE: 1.017.614,88	ESTE: 976.624,14
9. NORTE: 1.017.441,75	ESTE: 977.857,00
10. NORTE: 1.016.823,25	ESTE: 977.761,84
11. NORTE: 1.016.953,39	ESTE: 977.946,80
12. NORTE: 1.016.152,63	ESTE: 978.273,74

ZONA INDUSTRIAL 2

1. NORTE: 1.016.198,79	ESTE: 980.478,94
2. NORTE: 1.016.295,63	ESTE: 979.807,65
3. NORTE: 1.017.028,64	ESTE: 978.939,08
4. NORTE: 1.017.439,79	ESTE: 979.495,89
5. NORTE: 1.018.952,19	ESTE: 979.106,42
6. NORTE: 1.018.893,25	ESTE: 979.743,76
7. NORTE: 1.018.056,92	ESTE: 980.067,42
8. NORTE: 1.017.489,88	ESTE: 980.000,16
9. NORTE: 1.017.540,63	ESTE: 980.743,48
10. NORTE: 1.016.549,44	ESTE: 980.687,34
11. NORTE: 1.016.544,75	ESTE: 980.391,87

ZONA INDUSTRIAL 3

1. NORTE: 1.014.189,11	ESTE: 981.996,61
2. NORTE: 1.016.048,47	ESTE: 981.276,61
3. NORTE: 1.016.190,84	ESTE: 980.992,58
4. NORTE: 1.016.371,97	ESTE: 981.206,65
5. NORTE: 1.016.597,41	ESTE: 981.332,56
6. NORTE: 1.016.835,96	ESTE: 981.366,11
7. NORTE: 1.017.037,48	ESTE: 981.727,41
8. NORTE: 1.016.757,31	ESTE: 981.924,38
9. NORTE: 1.016.808,79	ESTE: 981.989,27
10. NORTE: 1.016.516,76	ESTE: 982.148,78
11. NORTE: 1.016.499,23	ESTE: 982.008,52
12. NORTE: 1.016.267,88	ESTE: 982.077,40
13. NORTE: 1.015.706,32	ESTE: 982.250,49
14. NORTE: 1.015.254,95	ESTE: 982.511,21

Y se determinan las siguientes disposiciones:

1. La adopción de una franja de protección ambiental perimetral a toda el área delimitada de diez (10) metros lineales y las establecidas para protección de fuentes hídricas.
2. Como consecuencia de la actividad industrial se podrán generar servicios complementarios a la misma.
3. La actividad industrial y los usos compatibles deberán cumplir con las condiciones ambientales establecidas en la normatividad vigente.
4. Área mínima de cada predio 1 Hectárea.
5. Índice de ocupación máxima del 0.60 área total del predio, el área restante deberá ser destinada a reforestación con especies nativas.
6. El acceso vehicular se efectuará por carriles de desaceleración paralelos a la vía principal y los parqueaderos se deberán dotar al interior del predio aportando uno por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción.
7. La parte frontal de los predios deberá dar manejo de zonas verdes y cerramiento con transparencia mínima del ochenta (80%) por ciento. la altura permitida para las implantaciones de industrias en áreas rurales será de dos pisos con altura doble entre pisos.
8. El aislamiento sobre vías será el determinado por el Plan vial Municipal, para lo cual se debe observar los respectivos perfiles viales.
9. Los procesos productivos serán objetos de aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
10. Minimización del uso del recurso hídrico, así como el establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
11. Se deberán prever zonas para el saneamiento ambiental y facilidad de drenaje de aguas lluvias.
12. La apropiación de servicios públicos estará a cargo de quien genera la actividad industrial como propietario.
13. De otra parte la disponibilidad de los servicios de agua para consumo humano debe certificarse por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Madrid.
14. El área industrial deberá presentar el diseño del sistema de disposición final de estos vertimientos, en la fase de Licenciamiento.
15. El Municipio de Madrid aprobará normatividad para el desarrollo Industrial garantizando que se puedan desarrollar proyectos industriales de Bajo y Mediano Impacto, con bajo nivel de consumo de Agua dentro de sus procesos.

FICHA TÉCNICA

Se determina para el manejo de la Zona de Expansión Comercial e Implantación Industrial Rural sin y con

Usos	Uso Principal	GRUPO S, y se permitirá dentro de los primeros 200 ML contados a partir del eje de la vía el uso para G, O, P, R, Q- 123, 124, 125, 126
	Uso Compatible	N
	Uso condicionado	H, K, Q, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 136, 137
	Uso Prohibido	Todos Los demás

Estructura Urbana		LOTEO				AGRUPACIÓN			
		VIS		NO VIS		VIS		NO VIS	
		Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar
	Frente mínimo unidad de vivienda y/o unidad resultante (ml)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Tamaño mínimo unidad de vivienda y/o unidad resultante (m2)	Para comercio la franja dentro de los primeros 200 ML, paralelos al eje de la vía: 105 M2 en resultantes de proyectos urbanísticos: Siendo el tamaño mínimo de desarrollo urbanístico para industria o comercio 1 Hc				-----	-----	-----	-----
	Tamaño mínimo manzana (m2)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Tamaño mínimo Urbanización (Has)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Edificabilidad		LOTEO				AGRUPACION			
		VIS		NO VIS		VIS		NO VIS	
		Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar
	Índice Ocupación máxima	0.60							
	Densidades máximas	----							
	Altura máxima	Tres (3) pisos							
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)				10 ml			
		Posterior y/o contra vecinos							
		Lateral y/o contra vecinos							

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Industrial
		Residencial	Visitantes	Residencial	Visitantes		
				----	----	----	----
	Cerramientos	El cerramiento de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 80% en reja, malla eslabonada o también podrá hacerse en cerca viva a una altura mínima de 2.0 ML, también el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura mínima de 2.00 ML.					

Cesiones	Públicas Tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes		
			8% Equipamientos		
		Comunales	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.		
		Privadas Tipo B mínimas	En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.		

16. La zona industrial de desarrollo incorporada en el sector norte del municipio sobre la variante de la vía concesionada CCFC SA, se desarrollara de norte a sur prioritariamente en los predios definidos con las cédulas catastrales 00-0-0009-0009-000, 00-00-0009-0010-000, 00-00-0009-0046-000, 00-00-0009-0022-000, 00-00-0009-0047-000, 00-00-0009-0079-000, 00-00-0009-0021-000, 00-00-0009-0078-000, y 00-00-0010-0024-000, los predios restantes de esta área podrán desarrollarse previo concepto técnico emitido por la Gerencia Para La Planeación y La Gestión Integral, Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y viabilidad del Concejo Municipal y Alcalde Municipal,

atendiendo a las condiciones de amortiguación de posibles impactos generados sobre el corredor vial de servicios rurales, en el artículo 68 Normativa General de las Zonas Comerciales y Normativa General de las zonas Industriales.

17. El acceso vehicular al área industrial se realizará mediante vía paralela a la variante y deberá contemplarse un aislamiento ambiental de 15.00 ML a partir del borde de la calzada de desaceleración

18. El desarrollo vehicular en caso de requerirse el fraccionamiento del área, deberá proyectar la continuidad de la malla vial.

19. Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística, bajo licenciamiento, o bajo el concepto de Parques industriales e industria tipo jardín.

20. Los estacionamientos se solucionarán al interior del predio y las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.

21. No se hará uso del espacio público, diferente al establecido, respetando los perfiles viales correspondientes y manteniendo como uso privado el área dentro de los paramentos de cada predio.

22. Todo predio con frente a la variante concesionada tendrá un retroceso de 30 metros lineales que serán contados a partir del inicio del derecho de vía.

23. Se deberá presentar la adopción de una franja de protección ambiental perimetral a toda el área delimitada de diez (10) metros lineales y las establecidas para protección de fuentes hídricas, y no serán objeto de estacionamientos.

24. Se deberá presentar un aislamiento ambiental de 15.00 ML a partir del borde de la calzada de desaceleración de la Troncal de occidente y no serán objeto de estacionamientos.

25. Para el caso de los servicios públicos de cada unidad de parques industriales deberá poseer su propia independencia en servicios públicos, y cumplir con las determinantes que la respectiva empresa prestadora de servicios formule.

26. Para sótanos y semisótanos La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %; Deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público; La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso, Solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente; y solo se permitirán para parqueaderos y espacios para, equipos y depósitos.

27. Para el desarrollo del Plan vial de esta área, los propietarios deberán hacer cesión anticipada de las áreas que serán ocupadas por los desarrollos viales y la construcción de estas vías estarán a cargo de los predios objeto de desarrollo.

2. Área Agropecuaria Semi-mecanizada o Semi-intensiva

Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica, caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Corresponde a las áreas ubicadas por debajo de la Cota 2.700 msnm, de las veredas La Cuesta, Puente de Piedra parcialmente, La Punta y Carrasquilla de acuerdo con el plano de uso del suelo rural.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

1. **Uso principal:** Agropecuario tradicional o semi-mecanizado y forestal.

Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.

2. **Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural y vivienda del propietario.
3. **Usos condicionados:** Granjas porcinas, avícolas y cunículas, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones para vivienda campestre según coordinadas de ubicación específicas.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás

Parágrafo:

Los cultivos bajo invernadero existentes en la zona agropecuaria semi-mecanizada a la sanción del presente acuerdo, permanecerán en su localización actual con sujeción a lo determinado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

3. Área Distrito de Adecuación de Tierras

Es aquella área delimitada por la zona de influencia de obras de infraestructura, destinadas a adoptar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones con el propósito de aumentar su productividad agropecuaria. Dicha área para los fines de gestión y manejo se organizará bajo el régimen de unas normas y reglamentos que regulen la utilización de los servicios, el manejo, la conservación de las obras y la protección y defensa de los recursos naturales. Se determinan para la jurisdicción Municipal dos (2) áreas como distritos de adecuación de tierras así:

1. Distrito de riego La Ramada ubicado al costado Sur Oriental del Municipio, en la vereda Bebederos.
2. Distrito de Riego Bojacá ubicado al costado Sur Occidental del Municipio en las veredas El Corzo y Potrero Grande.

La delimitación por coordenadas de los distritos, será definida por parte de la Gerencia para la Planeación y La Gestión Integral con apoyo de la entidad ambiental competente, en un plazo no mayor a doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Se establece como usos del suelo los siguientes:

1. **Uso Principal:** Agropecuarios tradicionales, semi-intensivos e intensivos y agroindustria.
2. **Usos Compatibles:** Forestales, vivienda de propietario y administrador.
3. **Usos Condicionados:** Institucionales de tipo rural.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo 1:

Con el propósito de proveer áreas urbanas y de expansión para la cabecera municipal se solicitará a la autoridad ambiental competente por parte del municipio la exclusión del área del distrito de riego La Ramada delimitada por el trazado de la variante, la calle veintiuna (21) y la carrera décima (10ª.) Este, de la actual nomenclatura vial. El área será igualmente definida por coordenadas geodésicas.

FICHA TÉCNICA

Se determina para el manejo de la Zona de Expansión Comercial e Industrial las disposiciones establecidas

<u>Usos</u>	<u>Uso Principal</u>	GRUPO S, y se permitirá dentro de los primeros 200 ML contados a partir del eje de la vía el uso para G, O, P, R, Q- 123, 124, 125, 126
	<u>Uso Compatible</u>	N
	<u>Uso condicionado</u>	H, K, Q, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 136, 137
	<u>Uso Prohibido</u>	Todos Los demás

<u>Estructura Urbana</u>		LOTEO				AGRUPACIÓN			
		VIS		NO VIS		VIS		NO VIS	
		<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>	<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>	<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>	<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>
	<u>Frente mínimo unidad de vivienda y/o unidad resultante (ml)</u>	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	<u>Tamaño mínimo unidad de vivienda y/o unidad resultante (m2)</u>	Para comercio la franja dentro de los primeros 200 ML, paralelos al eje de la vía: 105 M2 en resultantes de proyectos urbanísticos: Siendo el tamaño mínimo de desarrollo urbanístico para industria o comercio 1 Hc				-----	-----	-----	-----
	<u>Tamaño mínimo manzana (m2)</u>	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	<u>Tamaño mínimo Urbanización (Has)</u>	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

<u>Edificabilidad</u>		LOTEO				AGRUPACION			
		VIS		NO VIS		VIS		NO VIS	
		<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>	<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>	<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>	<u>Unifamiliar y/o bifamiliar</u>	<u>Multifamiliar</u>
	<u>Índice Ocupación máxima</u>	0.60							
	<u>Densidades máximas</u>	----							
	<u>Altura máxima</u>	Tres (3) pisos							
	<u>Aislamientos mínimos</u>	Anterior (antejardín)				10 ml			
		Posterior y/o contra vecinos							
		Lateral y/o contra vecinos							

<u>Otros</u>		VIS		NO VIS		Comercio	Industrial
		<u>Residencial</u>	<u>Visitantes</u>	<u>Residencial</u>	<u>Visitantes</u>		
			<u>Estacionamientos mínimos</u>	----	----	----	----
	<u>Cerramientos</u>	El cerramiento de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 80% en reja, malla eslabonada o también podrá hacerse en cerca viva a una altura mínima de 2.0 ML, también el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura mínima de 2.00 ML.					

<u>Cesiones</u>	<u>Públicas Tipo A mínimas</u>	Total 25 %		17% Zonas Verdes	
				8% Equipamientos	
		<u>Comunales</u>	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.		
		<u>Privadas Tipo B mínimas</u>	En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.		

4. Área de Corredor Vial de Servicios Rurales

1. En el artículo 68 Normativa General de las Zonas Comerciales y Normativa General de las zonas Industriales.
2. El acceso vehicular al área industrial se realizará mediante vía paralela a la variante y deberá contemplarse un aislamiento ambiental de 15.00 ML a partir del borde de la calzada de desaceleración.
3. El desarrollo vehicular en caso de requerirse el fraccionamiento del área, deberá proyectar la continuidad de la malla vial.
4. Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística, bajo licenciamiento, o bajo el concepto de Parques industriales e industria tipo jardín.
5. Los estacionamientos se solucionarán al interior del predio y las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.
6. No se hará uso del espacio público, diferente al establecido, respetando los perfiles viales correspondientes y manteniendo como uso privado el área dentro de los paramentos de cada predio.
7. Todo predio con frente a la variante concesionada tendrá un retroceso de 30 metros lineales que serán contados a partir del inicio del derecho de vía.
8. Se deberá presentar la adopción de una franja de protección ambiental perimetral a toda el área delimitada de diez (10) metros lineales y las establecidas para protección de fuentes hídricas, y no serán objeto de estacionamientos.
9. Se deberá presentar un aislamiento ambiental de 15.00 ML a partir del borde de la calzada de desaceleración de la Troncal de occidente y no serán objeto de estacionamientos.
10. Para el caso de los servicios públicos de cada unidad de parques industriales deberá poseer su propia independencia en servicios públicos, y cumplir con las determinantes que la respectiva empresa prestadora de servicios formule.
11. Para sótanos y semisótanos La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %; Deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público; La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso, Solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente; y solo se permitirán para parqueaderos y espacios para, equipos y depósitos.
12. Para el desarrollo del Plan vial de esta área, los propietarios deberán hacer cesión anticipada de las áreas que serán ocupadas por los desarrollos viales y la construcción de estas vías estarán a cargo de los predios objeto de desarrollo.

ARTÍCULO 60: EL ARTÍCULO 199 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 199. Zona de Corredor Vial**

Son las áreas aledañas a las vías, que pueden ser objetos de desarrollo diferentes 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. Se establecen como zonas de corredor vial las siguientes:

1. Franja ubicada a los Dos (2) costados de la Troncal de Occidente sobre el costado Nor-occidental de la cabecera municipal y a partir del perímetro urbano en sentido nor-occidental.
2. Franja ubicada a los dos (2) costados de la autopista Medellín a partir del

sector denominado Pablo Sexto hasta el inicio de las franjas de protección del río Subachoque.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

1. **Uso Principal:** Servicios de ruta, restaurantes y estaciones de servicio.
2. **Usos Compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclo vías.
3. **Usos Condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios, agroindustria, terminales para carga, institucionales, vallas y avisos publicitarios.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Se determinan como normas generales las siguientes disposiciones:

1. Los desarrollos sobre el Corredor vial son objeto de plan parcial.
2. El ancho de la franja es de 200.00 ML contados desde el aislamiento de 30 metros a preservarse sobre el derecho de vía.
3. Calzada de desaceleración y parqueo.
4. Aislamiento ambiental de 15.00 ML a partir del borde de la calzada de desaceleración.
5. Área mínima del predio será 1 hectárea
6. El Índice de construcción será 0.5%
7. La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo.
8. El paramento de fachada tendrá un aislamiento de mínimo 15 ML a partir del borde del pavimento, el aislamiento posterior será mínimo de 15 ML. y el aislamiento lateral tendrá mínimo 10 ML
9. Los cerramientos laterales y posteriores tendrán altura máxima de 2.5 ML y deberán realizar con cercas vivas.
10. El número de parqueaderos de acuerdo al uso será:
11. Restaurantes y paradores
12. Uno (1) por cada 30 M2 de área construida.
13. Debe preverse calzada de desaceleración para acceso a los establecimientos
14. Todos los usos deben cumplir con los requisitos establecidos por el municipio y la autoridad ambiental competente.
15. Los desarrollos urbanísticos podrán solucionar una vivienda básica, para efectos de la vigilancia y control de los establecimientos.

Parágrafo:

En la franja de corredor vial se conservan los usos existentes, a la sanción del presente acuerdo.

ARTÍCULO 61: EL ARTÍCULO 200 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 200. Zona de Restauración Morfológica y Rehabilitación**

Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica.

Se determinan como áreas de restauración morfológica y rehabilitación las siguientes:

Los predios con cédulas catastrales:

00-00-0014- 0061-000,	00-00-0011-0110-000
00-00-0014-0024-000,	00-00-0014-0054-000
00-00-0014-0028-000,	00-00-0014-0070-000
00-00-0011-0129-000,	00-00-0011-0123-000

00-00-0011-0112-000, 00-00-0011-0128-000
00-00-0012-0086-000,

Se establecen como usos del suelo los siguientes:

1. **Uso Principal:** Adecuación de suelos con fines exclusivos de restauración morfológica y rehabilitación.
2. **Usos Compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación morfológica o restauración.
3. **Usos Condicionados:** Silvicultura, Agropecuarios, Vivienda, Institucionales, Recreacionales y Vías.
4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.

Parágrafo 1.

Se deberá realizar la evaluación técnica y ambiental por parte de la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral y la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces y la autoridad ambiental competente para determinar la viabilidad de las explotaciones mineras existentes siempre que no intervenga y afecten el bosque primario, las fuentes hídricas y sus áreas de amortiguación, en un término de doce (12) meses a partir de la sanción del presente acuerdo.

Parágrafo 2

Se permitirán exploraciones y/o explotaciones mineras en el territorio municipal, siempre y cuando existan las autorizaciones de la autoridades ambientales de minas y energía, y demás a que haya lugar.

Parágrafo 3

Cuando la rehabilitación morfológica deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área deberá seguir siendo el previsto legalmente para ella. Los usos compatibles y condicionados requieren medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal y deberán obtener las licencias respectivas.

ARTÍCULO 62: EL ARTÍCULO 201 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 201. Zona Suburbana

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objetos de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, y sus coordenadas de ubicación en la vereda Puente de Piedra corresponden a:

ZONA SUB URBANA PUENTE DE PIEDRA

- | | |
|------------------------|-------------------|
| 1. NORTE: 1.024.696,17 | ESTE: 984.110,07 |
| 2. NORTE: 1.024.795,12 | ESTE: 984.000,34 |
| 3. NORTE: 1.025.060,90 | ESTE: 984.132,82 |
| 4. NORTE: 1.024.978,65 | ESTE: 984.379,76 |
| 5. NORTE: 1.024.875,19 | ESTE: 984.581,93 |
| 6. NORTE: 1.024.884,05 | ESTE: 984.637,77 |
| 7. NORTE: 1.024.735,98 | ESTE: 984.630, 42 |
| 8. NORTE: 1.024.650,97 | ESTE: 984.700,64 |
| 9. NORTE: 1.024.635,59 | ESTE: 984.691,75 |

10. NORTE: 1.024.595,38	ESTE: 984.639,98
11. NORTE: 1.024.544,42	ESTE: 984.582,19
12. NORTE: 1.024.521,41	ESTE: 984.587,30
13. NORTE: 1.024.405,36	ESTE: 984.566,63
14. NORTE: 1.024.363,04	ESTE: 984.543,00
15. NORTE: 1.024.370,49	ESTE: 984.520,07
16. NORTE: 1.024.416,25	ESTE: 984.502,55
17. NORTE: 1.024.449,17	ESTE: 984.442,98
18. NORTE: 1.024.470,06	ESTE: 984.362,22
19. NORTE: 1.024.642,77	ESTE: 984.166,69
20. NORTE: 1.024.779,55	ESTE: 984.230,26
21. NORTE: 1.024.817,89	ESTE: 984.167,89

Se establece como zona suburbana el área ubicada entre el costado oriental del perímetro urbano de Puente de Piedra, la autopista Medellín y la vía interna que desde el sector Pablo Sexto conduce al perímetro urbano de Puente de Piedra. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

1. **Uso Principal:** Condominios campestres y parcelaciones rurales.
 2. **Uso Compatible:** Servicios comunitarios de carácter rural
 3. **Usos Condicionados:** Comercio de insumos agropecuarios.
 4. **Usos Prohibidos:** Todos los demás.
- 1 La densidad máxima de vivienda por hectárea será de cuatro (4) unidades de vivienda para condición dispersa y de ocho (08) unidades de vivienda para condición agrupada.
 - 2 La ocupación máxima del predio será del 15% para vivienda dispersa y del 30% para vivienda agrupada. El área restante deberá ser dedicada a la reforestación con especies nativas.
 - 3 El predio mínimo será de 2.500 M² con frente mínimo de 25 metros lineales.
 - 4 La altura máxima de las edificaciones será de dos pisos.
 - 5 Los paramentos de fachada tendrán un aislamiento frontal y posterior mínimo de diez (10) metros lineales y de cinco (5) metros lineales en la parte lateral con respecto del lindero del predio.
 - 6 Estacionamientos: se dará solución mínima de un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

PARÁGRAFO: Para el desarrollo de cualquiera de estos terrenos, el propietario deberá presentar un Plan Maestro de Servicios, Paisajístico y de Espacio Público”.

ARTÍCULO 63: EL ARTÍCULO 203 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 203. Centros Poblados**

Son áreas en las cuales se agrupan mínimo 20 viviendas ubicadas de manera continua y separadas por las cercas o linderos de los predios.

Para la jurisdicción municipal se establecen como centros poblados los definidos y delimitados en los estudios de estratificación socioeconómica ubicados en las veredas El Corzo, Puente de Piedra (incluidos los sectores Pablo VI, El Trébol y El Diamante) Moyano, La Punta y Chauta.

Los usos del suelo corresponden a los determinados para la zona agropecuaria a la cual pertenece el respectivo centro poblado.

La Gerencia para la planeación y la Gestión Integral y la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, en un término no mayor a doce (12) meses, delimitara el área que corresponde al crecimiento de las zonas respectivas.

El área Mínima a subdividir será de 144 M2 y la normativa que aplica para la construcción de vivienda será la contemplada para las zonas residenciales.

ARTÍCULO 64: EL ARTÍCULO 204 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 204. Subdivisión de Predios rurales**

Para todas las zonas y Áreas se establecen para la subdivisión de predios las siguientes disposiciones:

1. Vivienda Campesina: El predio mínimo para la actividad de vivienda campesina tendrá un área mínima de 2.500 metros cuadrados; los predios existentes en la fecha de sanción del presente acuerdo con área inferior a la aquí determinada no podrán contener ningún tipo de edificación y serán especie que no admite división material y la construcción en los mismos será de conformidad con el artículo siguiente.
2. Otros usos agrícolas: El predio mínimo para usos diferentes a vivienda campesina será de una (1) hectárea.
3. Los predios rurales podrán ser subdivididos máximo en cuatro (4) partes siempre y cuando los lotes resultantes tengan un área mínima de 2.500 m² y cada una de ellas sea para vivienda campesina.
4. El predio mínimo para uso agropecuario será el determinado como unidad agrícola familiar - UAF y se considera para todos los efectos legales como una especie que no admite división material.
5. Para demostrar la calidad de campesino, el solicitante deberá presentar constancias de trabajo o similares de tres agricultores, o constancias de comerciar los productos en dos centrales de abastos, en las cuales conste la actividad de explotador económico de un predio y con antigüedad de 5 años.
6. La construcción de la vivienda campesina tendrá altura de 1 piso, en un área construida no mayor a 100 M2, y cuya distribución interna corresponderá a Alcoba, Despensa, cocina y baño.

ARTÍCULO 65: EL ARTÍCULO 205 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 205. Normas Generales para Construcciones Individuales para construcción de vivienda campesina y campestre.**

Con el objeto de controlar la construcción en las áreas rurales se tendrá en cuenta las siguientes disposiciones:

- 1 Toda edificación deberá adoptar los retrocesos de acuerdo con el tipo de vía en la cual este ubicada y el aislamiento con respecto a los predios colindantes será de cinco (5) metros lineales.
- 2 El índice de ocupación será máximo del 10% y el índice de construcción será máximo de 1.5%.
- 3 La densidad será máxima de una (1) vivienda en desarrollos dispersos y dos

(2) en desarrollos agrupados con una distancia no mayor a 20 ML una respecto de la otra, a excepción de cuando se trate de la vivienda del administrador y la del propietario, donde la primera de ellas podrá estar a la entrada del inmueble.

- 4 La altura de las edificaciones será máxima de dos (2) pisos con altillo para vivienda campestre y de un (1) piso para vivienda campesina.
- 5 No se permitirá la construcción de Voladizos, para nuevas edificaciones a partir de la firma del presente acuerdo.
- 6 La construcción de la vivienda campesina no deberá superar el área construida de 100 M2, y su distribución interna corresponderá a Alcoba, Despensa, cocina y baño. La distribución de la vivienda campestre será a cargo del arquitecto, siempre y cuando cumpla las políticas generales.
- 7 Al interior del predio se deberá dar solución al tratamiento de aguas residuales y a la disposición final de residuos sólidos. Para la solicitud de licencia de construcción el proyecto deberá presentar localización y diseño de la disposición final de aguas residuales.

ARTÍCULO 66: EL ARTÍCULO 206 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 206. Normas Generales para Parcelaciones**

Para la parcelación de un predio rural se establecen las siguientes disposiciones:

- 1 El predio mínimo resultante será de una (1) hectárea y se constituye en especie que no admite subdivisión.
- 2 El predio deberá estar ubicado en zonas de bajo riesgo geológico y alejado de focos de contaminación.
- 3 El predio a parcelar deberá tener acceso directo de vía pública e igualmente los predios resultantes a vía interna.
- 4 El proyecto de parcelación respetará íntegramente los recursos naturales existentes en el predio. Para la solicitud de licencia se deberá adjuntar estudio de las condiciones arbóreas y vegetales del predio.
- 5 La densidad máxima será de una (1) vivienda por hectárea en desarrollo disperso y dos (2) viviendas por hectárea en desarrollo agrupado con una distancia no mayor a 20 ML entre una y otra vivienda a excepción de cuando se trate de la vivienda del administrador y la del propietario, donde la primera de ellas podrá estar a la entrada del inmueble.
- 6 El índice de ocupación será máximo del .10 para vivienda dispersa y del 0.12 para vivienda agrupada.
- 7 El aislamiento de las edificaciones con respecto a las vías rurales será de quince (15) metros en vías intermedias y de diez (10) metros lineales en vías locales a partir del lindero sobre la vía, y de cinco (5) metros lineales con respecto a los predios colindantes.
- 8 La altura de las edificaciones será máxima dos pisos.
- 9 Las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes y comunales serán del 25% del área total del predio y podrá ser compensada en otro lugar de interés general. El área de cesión deberá ser entregada al municipio mediante escritura pública de manera previa al otorgamiento de la licencia respectiva.
- 10 El ancho mínimo del perfil de vía será de doce (12) ML.
- 11 La parcelación deberá dar solución al suministro de agua potable, tratamiento de aguas residuales y disposición final de residuos sólidos para cada uno de los predios resultantes.

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

Entiéndase por subdivisión toda división de lotes, con el fin de someterlos posteriormente a desarrollos de construcción de vivienda en combinación con usos agropecuarios, forestales, de restauración, rehabilitación, protección y/o usos suburbanos.

Estos lotes pueden ser sometidos a desarrollados de construcción de vivienda por:

1. **Desarrollo agrupado:** Aquel que corresponde a sistemas de vivienda campestre manejados bajo la forma de desarrollos agrupados, conjuntos o condominios sometidos a régimen de copropiedad o administración conjunta.

2. **Desarrollos dispersos o de vivienda:** Aquel que corresponde a parcelaciones campesinas y que se llevan a cabo en un lote independiente.

La parcelación de los predios de las áreas rurales y suburbanas requieren de licencia de urbanismo expedida por la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral a través de la Secretaria de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, la parcelación o subdivisión efectuadas sin licencia o con violación de las mismas, no podrán ser urbanizables, ni edificables, solo hasta que surta el trámite respectivo, El tamaño mínimo para subdivisión y resultante de las mismas en el ÁREA rural es de 10.000. metros cuadrados para actividades diferentes a la vivienda campesina.

Las que hayan sido efectuadas con anterioridad a esta disposición y no cumplan con las normas pertinentes y no contenga licencia por parte de la entidad competente, deberán surtir el proceso de rehabilitación de inmuebles de manera que se engloben para que cumplan con la norma pertinente.

TÍTULO III **DEROGATORIAS**

ARTÍCULO 67: Derogatorias: Deróguense los artículos 5, 26 en su numeral 2, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 60, 69 a 120, 146, 147, 156 a 170, 173 y 193 del Acuerdo municipal 024 de 2000 “Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Madrid, Cundinamarca”.

TÍTULO IV **INCORPORACIÓN DE NUEVOS CONTENIDOS DE ORDENAMIENTO**

ARTÍCULO 68: Nuevos Artículos. Incorpórense los siguientes artículos al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 69. Visión del PBOT.

Considerando la dinámica de crecimiento, su ubicación geográfica y su pujante economía, Madrid Cundinamarca a futuro será consolidado como un municipio

altamente productivo de acuerdo a sus potencialidades biofísicas y socioeconómicas con criterios de sostenibilidad basado principalmente en su actividad agropecuaria, industrial, comercial, y de servicios.

Artículo 70. Competencias y Responsabilidades para el subsistema vial

En el siguiente cuadro se establecen las competencias y responsabilidades que deben asumir los diferentes actores que intervienen en el desarrollo urbano y rural del municipio.

	<u>Tipos de Vías</u>	<u>Apropiación de Terrenos</u>	<u>Construcción</u>	<u>Mantenimiento</u>
	<u>Arterial Regional</u>	<u>Nación y/o Gobernación</u>	<u>Nación y/o Gobernación</u>	<u>Nación y/o Gobernación</u>
	<u>Arterial Urbana</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>
	<u>Intermedia</u>	<u>Urbanizador</u>	<u>Urbanizador</u>	<u>Municipio</u>
	<u>Local</u>	<u>Urbanizador</u>	<u>Urbanizador</u>	<u>Municipio</u>
	<u>Alamedas y peatonales</u>	<u>Urbanizador</u>	<u>Urbanizador</u>	<u>Municipio</u>
	<u>Ciclo rutas</u>	<u>Municipio y/o Urbanizador</u>	<u>Municipio y/o Urbanizador</u>	<u>Municipio y/o Urbanizador</u>
	<u>Corredor Férreo</u>	<u>Fenoco</u>	<u>Fenoco</u>	<u>Fenoco</u>
	<u>Interseccion es viales</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>
	<u>Vías rurales</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>	<u>Gobernación y/o Municipio</u>

Parágrafo:

La Nación, la Gobernación o el Municipio podrán establecer mecanismos tales como tarifas, contribución de valorización o cualquier otro sistema para recuperar la inversión que realicen en la apropiación de terrenos, construcción o mantenimiento de las vías.

ARTÍCULO 71. Clasificación General de las vías

Para efectos del presente Acuerdo las vías se clasifican en dos tipos generales de vías:

1. Vías para sectores consolidados o en proceso de consolidación: son las que corresponden a los sectores que han surtido proceso de urbanización o desarrollo, pertenecen a estas los siguientes tipos:

<u>V-1 Perfil: 25 metros</u>	<u>V-5 Perfil: 12 metros</u>
<u>V-2 Perfil: 19.3 metros</u>	<u>V-5A Perfil: 12 metros</u>
<u>V-3 Perfil: 15.4 metros</u>	<u>V-5B Perfil: 11 metros</u>
<u>V-4 Perfil: 14.6 metros</u>	<u>V-5C Perfil: 10 metros</u>

2. Vías para nuevos desarrollos: son las que corresponden a los sectores de nuevos desarrollos y de expansión, pertenecen a esta los siguientes tipos:

<u>V-10 Perfil: 70 metros</u>	<u>V-13 Perfil: 18 metros</u>
-------------------------------	-------------------------------

V-10A Perfil: 35 metros	V-13A Perfil: 30 metros
V-10B Perfil: 27 metros	V-14 Perfil: 16 metros
V-10C Perfil: 35 metros	V-14 ^a Perfil: 13 metros
V-10D Perfil: 33 metros	V-15 Perfil: 20 metros
V-10E Perfil: 30 metros	V-16 Perfil: 8 metros
V-11 Perfil: 25 metros	V-17 Perfil: 6 metros
V-12 Perfil: 22 metros	Corredor Férreo 40 metros

ARTÍCULO 72. Malla Vial Arterial

Es la red de vías de mayor jerarquía que actúa como soporte de la movilidad y accesibilidad urbana, metropolitana, regional o nacional. La malla Vial Arterial está compuesta por las siguientes categorías de las cuales hacen parte las vías que a continuación se determinan con sus respectivas especificaciones así:

1. Malla Vial Arterial Regional

Son las vías de mayor jerarquía que actúan como soporte de la movilidad y accesibilidad regional y Nacional. Está conformada por vías de alta especificación que conectan a Madrid con Bogotá y con los municipios aledaños.

- a. **Variante Troncal de Occidente.**
- b. **V-10.** Perfil: 70 ML de los cuales 40 ML corresponden a la malla vial regional, y 15 ML a lado y lado, que corresponden a la malla vial arterial urbana.
- c. **Autopista Medellín en el norte del municipio**
- d. **V-10.** Perfil: 70 ML de los cuales 40 ML corresponden a la malla vial regional, y 15 ML a lado y lado, que corresponden a la malla vial arterial urbana.
- e. **Calle 7: Vía Paseo de las Flores (Antigua Troncal de Occidente)**
- f. **V-10 A, 10 B, V-11 y V-13** Perfil: Variable entre 18 – 35 ML. Se denomina malla vial arterial regional la calzada existente entre el límite Suroriental y el límite Noroccidental de la cabecera municipal.
- g. **Vía que conduce de Subachoque a la cabecera municipal por la vereda Los Arboles**
- h. **Vía que conduce de la cabecera municipal al municipio de Subachoque por la vereda Bebederos paralelo a la Toma san Patricio**
- i. **Vía que conduce de la cabecera municipal al municipio de Bojacá**
- j. **Vía que conduce de la vereda el Corzo al Municipio de Bojacá (Chivonegro)**
- k. **Vía que sirve de limite con el municipio de Mosquera y que conduce de la cabecera municipal a la vereda Siete Trojes del municipio de Funza**
- l. **Vía que conduce al municipio de Facatativa por la Vereda Moyano.**
- m. **Vía que conduce al Municipio del Rosal por la vereda las Mercedes**
- n. **Vía que conduce al municipio de Tenjo por la vereda Carrasquilla,**
- o. **Franja Control Ambiental** Deben ser paralelos a las vías de la Malla Vial Arterial Regional y Urbana, únicamente para las vías tipo **V-10** (Variante) **V-10 A y V-10 B** (Calle 7), en los lugares determinados en

los planos del subsistema vial y en las secciones viales contenidos en los anexos y en la cartografía oficial del presente Acuerdo. Ancho: 15 ML.

Parágrafo: la apropiación, construcción y mantenimiento de las vías aquí mencionadas quedan a cargo de la nación y/o la Gobernación de Cundinamarca.

2. Malla Arterial Urbana

Son las vías de mayor jerarquía que actúan como soporte de la movilidad y accesibilidad metropolitana y urbana. Se denomina malla vial arterial urbana las siguientes vías:

- a. **Variante Troncal de Occidente (vías paralelas)**
- b. **V-10.** Perfil: 70 ML de los cuales 40 ML corresponden a la malla vial arterial regional, y 15 ML a lado y lado, que corresponde a la malla vial arterial urbana de los cuales 7 ML deben estar dedicados a las calzadas paralelas arteriales y son validas como el 7% de cesión pública del urbanizador al plan vial arterial. Los 8 ML restantes a lado y lado serán validos como cesión tipo A cedida y construida por el urbanizador.
- c. **Calle 7: Vía Paseo de las Flores (Antes Troncal de Occidente)**
- d. **V-10 A, 10 B** Perfil: Variable entre 18 – 35 metros correspondientes a las calzadas propuestas como ampliación de la Calle 7 entre las Carreras 10 Este y 2 Este y entre Carrera 11 y el límite Nor-occidental de la cabecera municipal.
- e. **Calle 15 (Entre carrera 10 y calle 7)**
- f. **V-1** Perfil 25 metros. Corresponde a la vía existente y a la regularización que se requiere para la ampliación de sus andenes.
- g. **Carrera 11 (Entre calle 7 y carrera 10)**
- h. **V-2** Perfil 19.3 metros
- i. **Avenida San Pedro o calle 21**
- j. **V-10 D.** Perfil: 33 metros
- k. **Carrera 6 (Entre calle 15 y calle 21)**
- l. **V-10 D.** Perfil: 33 metros
- m. **Carrera 10 Este**
- n. **V-10 E.** Perfil: 30 metros

Parágrafo 1:

Las vías que aparecen descritas en la malla vial Arterial Regional y Urbana remplazan las equivalentes propuestas como parte del sistema vial primario del Acuerdo 024 de 2000.

Parágrafo 2:

La apropiación, construcción y mantenimiento de las vías aquí mencionadas quedan a cargo de la gobernación y/o el Municipio.

Parágrafo 3:

Para la conformación total del perfil vial de la Carrera 10 Este se requiere realizar una concertación con el Municipio de Mosquera para la definición y afectación específica de los límites municipales

ARTÍCULO 73. Malla Vial Intermedia

Está constituida por una serie de tramos viales intermedios entre la retícula que

conforman las mallas arterial regional y urbana, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal. La malla Vial Intermedia está compuesta por las siguientes vías que a continuación se determinan con sus respectivas especificaciones así:

- 1 **Vía parque (Park Way)**
V-10 C. Perfil: 35 metros
- 2 **Carrera 1 (Entre Calle 7 y variante)**
V-13. Perfil: 18 metros
- 3 **Carrera 2 Este (Entre Calle 19 y Variante)**
V-13. Perfil: 18 metros.
- 4 **Las vías del tipo V-3, V-4, V-5, V-5A, V-5B, V-5C, V-12, V-13 y V-13A** determinadas en los planos del subsistema vial y en las secciones viales contenidas en los anexos de la cartografía oficial que hace parte integral del presente Acuerdo

Parágrafo 1:

Las vías que aparecen descritas en la malla vial intermedia remplazan las equivalentes propuestas como parte del sistema vial secundario del Acuerdo 024 de 2000.

Parágrafo 2:

La apropiación y construcción de las vías aquí mencionadas quedan a cargo del urbanizador y el mantenimiento de estas vías quedan a cargo del municipio de Madrid.

ARTÍCULO 74. Malla Vial Local.

Está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a los barrios y a las unidades de vivienda. En todo desarrollo de vivienda como mínimo cada 100 ML, debe existir una vía local que garantice la accesibilidad a las edificaciones que se construyan sobre las áreas útiles resultantes de la urbanización. Estas deberán conectarse a la malla vial arterial (exceptuando la Variante Troncal de Occidente, V-10), la malla vial intermedia o la malla vial local, tanto propuestas como existentes de manera que se permita una adecuada continuidad y conectividad vial.

La malla Vial local está compuesta por los siguientes tipos de vías:

- 1 Vías tipo V-14. Perfil 16 ML.
- 2 Vías tipo V-14A. Perfil 13 ML.

Parágrafo 1:

En los nuevos desarrollos y en las áreas de expansión urbana el perfil mínimo vehicular corresponde a vías tipo V-14A y para los nuevos desarrollos en sectores consolidados o en proceso de consolidación el perfil mínimo vehicular corresponde a vías tipo V-5A.

Parágrafo 2:

La apropiación y construcción de las vías aquí mencionadas quedan a cargo del urbanizador y el mantenimiento de estas vías quedan a cargo del municipio.

ARTÍCULO 75. Alamedas y vías peatonales.

Las Alamedas deberán ser franjas de circulación peatonal arborizadas y dotadas del respectivo mobiliario urbano, su sección podrán contener ciclo-rutas.

Las vías peatonales son vías complementarias a la malla vial local que sirven para permitir la movilidad y la accesibilidad peatonal a los barrios y a las construcciones y como elementos que garantizan la continuidad del espacio público, la estructuración de los equipamientos de vecindario y la conexión de los parques o zonas de cesión pública.

Las Alamedas y vías peatonales están compuestas por los siguientes tipos de vías:

- 1 V-15. Perfil: 20 metros.
- 2 V-16. Perfil 8 metros.
- 3 V-17. Perfil 6 metros

Definidas en los anexos y en la cartografía oficial del presente Acuerdo

Parágrafo 1:

Las Alamedas peatonales y los controles ambientales pueden ser válidos como parte de las cesiones públicas para parques.

Parágrafo 2:

Las vías tipo V-16 y V-17 del sistema vial local contenidas en el presente Acuerdo deberán ser incorporadas como parte de las vías peatonales, de manera complementaria a las determinadas en la cartografía oficial, en los nuevos desarrollos y en las áreas de expansión urbana.

ARTÍCULO 76. Características de las áreas de cesión TIPO A

Para garantizar el carácter público de las cesiones tipo A, su diseño debe cumplir con lo siguiente:

- 1 Distribución Espacial: El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 68% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 400 m². Se puede considerar un solo globo de terreno, aunque esté dividido por vías. Y los proyectos en los que el 68% de la cesión, sea superior a 5 hectáreas.
- 2 Localización y Acceso: En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial, se exceptuara de la entrega al municipio los conjuntos cerrados, quienes dejaran los mismos porcentajes de cesión. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables o zonas de alto riesgo.
- 3 En predios con pendiente superior al 25%, se aceptara la cesión en una proporción uno a dos.
- 4 Localizarse preferentemente aledaña a zonas de cesión tipo A de otros desarrollos o en procesos de aprobación. En tal caso los globos de cesión integrados deben garantizar su continuidad y carácter público.
- 5 Cuando el predio a desarrollarse colinde con ríos o canales o vías paralelas a canales, la cesión tipo A o parte de ella se debe localizar obligatoriamente contigua a ellas. En cuyo caso se aceptarán como cesión tipo A, el 50% de las franjas de control ambiental de los ríos quebradas y demás cuerpos de agua las franjas de control ambiental, siempre y cuando esta afectación supere un 15% del ÁREA total del predio, de igual manera las zonas de la malla vial arterial y las áreas de protección y conservación ambiental.
- 6 Configuración Geométrica. Los globos de cesión pública para parques y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:

- 1 Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
- 2 La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
- 3 Frente entre 20 metros y hasta 50 metros:
- 4 Profundidad máxima, tres (3) veces el frente y un mínimo de 20 metros.
- 5 Frente de más de 50 metros y hasta 100 metros:
- 6 Profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente
- 7 Frentes con dimensiones superiores a 100 metros:
 - 1 Se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial.
 - 2 Se exceptúan de estas normas:
 - 3 Los predios localizados en suelo de montaña, (Cerro Casablanca, Carrasquilla y cerro del Valle del Abra) que deberán mantener un ancho mínimo de 30 metros.
 - 4 Las cesiones públicas para parques dentro de las Avenidas peatonales y las alamedas que se rigen por el diseño de estas vías, según disposición del Sistema Vial y del Sistema de Espacio Público construido.

ARTÍCULO 77. Destinación de las cesiones TIPO A

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

1. Recreativo.

Destinado a parques y zonas verdes, plazoletas, alamedas y campos deportivos abiertos.

2. Para equipamiento comunal.

Dentro del área para el equipamiento comunal público se podrá construir los siguientes elementos:

Centros Educativos

Culturales

Religiosos (Capilla)

Deportivos en espacios cerrados o construidos.

De salud (Centros de salud)

Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social.

Salones comunales

Centros de atención inmediata, e instalaciones en general para servicios de seguridad de la comunidad.

3. Complementación del sistema vial.

La complementación del sistema vial se localiza siempre anexa al espacio público vial en tramos continuos, con excepción de las áreas de estacionamiento público y podrá destinarse a los siguientes elementos:

4. Como área de uso adicional.

- a) Para calzadas o separadores adicionales a los exigidos siempre y cuando conjuntamente con la calzada se incorporen separadores en ancho mínimo a cinco (5) metros.

- b) Para sobre ancho de andenes. Cuando el ancho del andén resultante tenga como dimensión mínima cinco (5) metros y dé lugar a vías o tramos viales de por lo menos veinte (20) metros de ancho.
- c) Como ciclorutas.
- d) Como alamedas. Con ancho mínimo de 10 metros, en tramos no superiores a cien (100) metros y con ancho mínimo de veinte (20) metros en tramos mayores a cien (100) metros. En ningún caso su longitud podrá ser inferior a cincuenta (50) metros y debe localizarse contra el espacio público vial en el costado de mayor dimensión.

ARTÍCULO 78. Licencia urbanística. Es la autorización previa, expedida por el Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos, arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de propiedad pública.

ARTÍCULO 79. Licencias Urbanísticas y sus Clases

Es el documento por el cual se autoriza desarrollar un predio en cualquiera de las modalidades.

Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.
2. Parcelación.
3. Subdivisión.
4. Construcción.
5. Intervención y ocupación del espacio público.

Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

1. Licencia de urbanización. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de urbanización en suelo de expansión urbana solo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

2. Licencia de parcelación. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes, se requerirá de la respectiva licencia de construcción.

3. Licencia de subdivisión y sus modalidades. Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

En suelo rural y de expansión urbana:

a. Subdivisión rural. Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

En suelo urbano:

b. Subdivisión urbana. Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

c. Reloteo. Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 1º. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la delimitación de espacios públicos o privados.

Parágrafo 2°. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del Certificado de Conformidad con las Normas Urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Parágrafo 3°. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o el reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Parágrafo 4°. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

Parágrafo 5°. Las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial de los municipios y distritos. La incorporación cartográfica de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad competente en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

4. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

a. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.

b. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.

c. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original. Cuando no se autoricen obras, solamente deberá cancelarse el (50%) del valor del cargo fijo “Cf” de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 109 del decreto 564 de 2006, ante la Secretaria de Urbanismo y Desarrollo Territorial

d. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

e. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.

f. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

g. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

h. **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1°. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para

adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo.

Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción sobre una misma área del inmueble, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Parágrafo 2°. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia.

Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 3°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones siguientes:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma

durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o:

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

5. ESTADO DE RUINA. Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el Alcalde o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición.

El estado de ruina se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien de interés cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligara la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables.

6. AUTORIZACIÓN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 22 del Decreto 564 de 2006, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Protección por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y los inmuebles localizados al interior de su área de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas que se adopten en el mismo, las cuales deberán definir, entre otros, el nivel permitido de intervención, los aspectos estructurales y las condiciones de manejo aplicables a este tipo de inmuebles. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el proyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria.

7. REPARACIONES LOCATIVAS. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

8. LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Es la autorización previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público, de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Parágrafo 1°. Las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal, salvo las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales, municipales en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 2°. La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida de conformidad con las normas municipales o aplicables para el efecto.

Parágrafo 3°. Para efectos de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 2° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, solo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

9. MODALIDADES DE LA LICENCIA DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las

siguientes:

1. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento.

Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por las oficinas de planeación municipales o por dependencias o entidades que hagan sus veces, en los cuales no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva licencia de construcción y solo podrá localizarse sobre las áreas de

cesión destinadas para este tipo de equipamientos según lo determinen los actos administrativos respectivos.

2. Licencia de intervención del espacio público. Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:

a) La construcción, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones; Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de la coherencia de las obras con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que los desarrollen.

Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias cuando la demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas.

Quien efectúe los trabajos en tales condiciones deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la entidad competente para que realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la ley;

b) La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos. La autorización deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, así como de la coherencia de las obras propuestas con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

c) La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas arborización. Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

Artículo 80. Solicitud de Licencias

El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez hayan sido radicadas en legal y debida forma.

Parágrafo 1°. Se entenderá que una solicitud está radicada en legal y debida forma si a la fecha de radicación se allegan la totalidad de los documentos exigidos, aun cuando estos estén sujetos a posteriores correcciones.

Parágrafo 2°. La expedición de la licencia conlleva, por parte del Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial o quien haga sus veces la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al o los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal y la revisión del diseño estructural.

Artículo 81. Radicación de las solicitudes.

Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados

con la misma. En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta días siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud.

Parágrafo. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración el Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

Artículo 82. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción.

Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud. También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción.

Artículo 83. Titulares de la licencia de intervención y ocupación del espacio público.

Podrán ser titulares de las licencias de intervención y ocupación del espacio público las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas y los consorcios o uniones temporales que precisen ocupar o intervenir el espacio público.

Artículo 84. Documentos.

Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.

2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.

3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

4. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.

5. Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con pago del

impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio. En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el interesado se encuentra dando cumplimiento al mismo.

6. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

7. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

8. En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así lo manifestará bajo la gravedad del juramento y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia.

Artículo 85. Documentos adicionales para la licencia de urbanización.

Quando se trate de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base para la presentación del proyecto.

2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia.

3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos, acerca de la disponibilidad inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación. Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el Alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios. En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.

Parágrafo 1°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto urbanístico definitivo, para su aprobación. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

Artículo 86. Documentos adicionales para la licencia de parcelación.

Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 163 del presente Acuerdo, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano Topográfico del predio, en el que se indiquen todas las reservas, afectaciones y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de la solicitud.

2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto de parcelación, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, debidamente amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas municipales, así como la legislación agraria y ambiental.

3. Documento o documentos con las debidas autorizaciones, que sustenten la forma en que se autoprestarán los servicios de energía, agua y el manejo de vertimientos y residuos sólidos.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de

origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación. Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos estudios.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia durante la vigencia de la misma.

Parágrafo 1°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto de parcelación definitivo, para su aprobación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al Secretario de Desarrollo Urbanístico y ordenamiento Territorial, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

Artículo 87. Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión.

Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 163 del presente acuerdo, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento topográfico que contenga los predios resultantes de la división

propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo cuadro de áreas.

2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano de loteo aprobado o un plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

Artículo 88. Documentos adicionales para la licencia de construcción.

Cuando se trate de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 163 del presente acuerdo, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, rotulados y firmados por los profesionales facultados para este fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto arquitectónico, elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos. Los planos arquitectónicos y constructivos deben contener como mínimo la siguiente información:

a) Plantas;

b) Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada escala formal indicada de fácil lectura. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno;

c) Fachadas;

d) Planta de cubiertas;

e) Cuadro de áreas.

3. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el reconocimiento de la existencia de edificaciones. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

4. Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedido por el Ministerio de Cultura, o de alguna de las filiales del Consejo de Monumentos Nacionales donde existan, o en su defecto, por la entidad que haga sus veces, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en la Ley 397 de 1997 o en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la

ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

Parágrafo 1°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto arquitectónico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

Artículo 89. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público.

Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación del espacio público, además de los requisitos establecidos en los numerales 3 y 4 del artículo 163 del presente acuerdo, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:

1. Plano de localización del proyecto en la escala que determine la autoridad municipal competente.

2. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;

3. Una copia en medio impreso y una copia magnética de los planos de diseño del

proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:

a) Planta de diseño detallada de la zona a intervenir.

b) Cuadro de áreas;

c) Especificaciones de diseño y construcción del espacio público;

d) Cuadro de arborización en el evento de existir;

e) Plano de detalles constructivos en la escala adecuada.

Parágrafo 1°. Los municipios establecerán el procedimiento para la expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público y sus modalidades.

Parágrafo 2°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos de diseño del proyecto definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. Una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 3°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial la revisión técnica, mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

SECCION II

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA

Artículo 90. Citación a vecinos.

El Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, o sus delegados, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación. La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 163 de este acuerdo. Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo certificado.

Parágrafo. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el peticionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un metro con ochenta (1.80) centímetros por ochenta (80) centímetros, en lugar visible desde la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto. Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la solicitud. Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública. Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la fachada principal del inmueble. Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

Artículo 91. Intervención de terceros.

Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística dispondrá de diez (10) días hábiles para hacerse parte en el trámite administrativo, los cuales comenzarán a contarse para los vecinos a partir del día siguiente a la fecha de la citación o, en su caso, de la publicación siempre que hubiese sido necesaria la citación por este último medio. En el caso de los

terceros, se contarán a partir del día siguiente a la fecha de la instalación de la valla de que trata el párrafo del artículo anterior. En la citación, en la publicación y en la valla se indicará la fecha en que culmina el plazo de que disponen los vecinos y terceros para pronunciarse. Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito y se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

Artículo 92. De la revisión del proyecto.

El Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial es el encargado de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.

Parágrafo 1º. La revisión de los diseños estructurales se hará por un ingeniero civil

cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos, cuando se trate de elementos no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles, arquitectos y los ingenieros mecánicos que revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el Capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

De conformidad con el artículo 15 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la Secretaría, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso primero de este párrafo.

Quien efectúe la revisión será responsable de la misma y deberá dirigir un memorial a la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes.

En ningún caso, el curador urbano o el funcionario encargado podrán exigir al solicitante de la licencia, la revisión de los diseños por parte de una persona sin vínculo contractual con el curador urbano o la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias. Esta revisión externa no exime al curador urbano de la responsabilidad frente a la revisión de los diseños de la respectiva licencia.

El revisor de los diseños no puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede tener relación laboral contractual o profesional con este, ni con la empresa que tuvo a su cargo la elaboración de los diseños y estudios técnicos. El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las normas sismorresistentes vigentes.

Parágrafo 2º. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños de elementos no estructurales o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma y certificaciones del ejercicio de la profesión. Para

realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles, arquitectos y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero deberán acreditar un ejercicio profesional solo de tres (3) años.

Parágrafo 3º. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberán verificar que los arquitectos o ingenieros que suscriben los planos que acompañan la solicitud de licencia en calidad de proyectista o de calculista cuentan con matrícula profesional vigente.

Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere el inciso anterior se desvincule de la ejecución de la obra, deberá informarlo al curador urbano o a la autoridad encargada de expedir las licencias, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo.

Artículo 93. Acta de observaciones y correcciones.

Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial levantará por una sola vez un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud. El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días calendario para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días calendario. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

Artículo 94. Vigencia y Prórroga

Las licencias de urbanización, parcelación y construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogable por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7º de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

Parágrafo 1º. El término de vigencia se contará una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia.

Parágrafo 2º. Las expensas por prórroga de licencias no podrán ser superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

Artículo 95. Contenido de la Licencia

La licencia contendrá:

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
2. Tipo de licencia y modalidad.

3. Vigencia.

4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.

5. Datos del predio:

a) Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que este

forme parte;

b) Dirección o ubicación del predio con plano de localización.

6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.

7. Planos impresos para ser aprobados por el Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces.

Artículo 96. Identificación de las obras.

El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) por ochenta (80) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.

2. El nombre o razón social del titular de la licencia.

3. La dirección del inmueble.

4. Vigencia de la licencia.

5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer

instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

Artículo 97. Información de Licencias

La Gerencia para la Plantación y la Gestión Integral esta Obligada a suministrar información de licencias otorgadas., en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, remitirán al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que hayan quedado en firme durante el mes inmediatamente anterior.

Adicionalmente, la Gerencia de Planeación y Gestión Integral remitirán trimestralmente por escrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias expedidas por la respectiva Gerencia, correspondientes al trimestre inmediatamente anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el Ministerio.

Artículo 98. Reconocimiento de la existencia de edificaciones.

Reconocimiento de la existencia de edificaciones. El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual EL Secretario de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y/o quien haga sus veces, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción. Asimismo, por medio del acto de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación posterior de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y a las normas urbanísticas y arquitectónicas que las autoridades municipales.

Parágrafo 1º. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

Parágrafo 2º. Hasta tanto los municipios, expidan las normas urbanísticas y Arquitectónicas a que se sujetará el reconocimiento de la existencia de edificaciones en sus respectivos territorios, las solicitudes de reconocimiento se tramitarán con base en las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes a la fecha de la solicitud”.

“Parágrafo 3º. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, se entenderán reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el artículo 9 del decreto 564 de 2006.

Parágrafo 4º. Los municipios establecerán las condiciones para el reconocimiento de las edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria, que se destinen a salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana y defensa y justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal. Estas normas también se aplicarán para el reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones religiosas”.

Artículo 99. Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones.

No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

SECCION IV

PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO

Artículo 100. Titulares del acto de reconocimiento.

Podrán ser titulares del acto de reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de construcción. Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega del predio o predios objeto de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria y/o expropiación previstos en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción.

Artículo 101. Requisitos para el reconocimiento.

Además de los documentos señalados en el artículo 163 del presente decreto, la solicitud de reconocimiento se acompañará de los siguientes documentos:

1. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.

2. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en este.

3. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la Construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 102. Alcance del peritaje técnico.

Quando se acredite que la edificación se construyó antes del día 20 de enero de 1998, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá

realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Decreto 2809 del 29 de diciembre de 2000 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para aquellas construcciones hechas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismorresistencia consagradas en la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 103. Términos para resolver las solicitudes de reconocimiento.

El término para resolver la solicitud de reconocimiento será el previsto en este acuerdo para la expedición de las licencias urbanísticas.

Artículo 104. Acto de reconocimiento de la edificación.

La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

Parágrafo 1º. Si en el acto de reconocimiento se determina que la edificación debe adecuarse al cumplimiento de las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o distrito haya definido para este efecto. En estos casos, también se informará a las autoridades encargadas del control urbano para que se asegure el cumplimiento de las obligaciones de adecuación establecidas en el acto de reconocimiento.

Parágrafo 2º. Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de planes de vivienda de interés social en la modalidad de mejoramiento de que trata el Decreto 975 de 2004 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

Parágrafo 3º. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o distrito haya definido, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute dichas actuaciones. Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, los municipios podrán ampliar el plazo de que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que les sean aplicables.

Artículo 105. Compensaciones.

En el evento en que las normas municipales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.

Artículo 106. De las sanciones urbanísticas

El control, las infracciones urbanísticas, el procedimiento de la imposición de sanciones urbanísticas, la adecuación a las normas, la restricción del espacio público, se regirá por lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 810 de

2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo:

Para efectos del estudio, trámite y expedición de licencias de urbanización y construcción por parte de la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral Municipal, se tendrá en cuenta lo establecido por el Decreto Nacional No. 564 de 2006 y/o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 107. Casos en los que deben ser adoptados los Planes Parciales.

Será obligatoria la adopción de Planes Parciales en los siguientes casos:

- 1 Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana.
- 2 Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área urbanizable.
- 3 Para todos aquellos terrenos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos y operaciones urbana especiales.
- 4 Las áreas determinadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, dentro de las que se establece la ejecución d3e planes parciales de desarrollo obligatorio las siguientes:
 - a. Plan Parcial Sector Industrial del Cortijo y áreas Residenciales aledañas.
 - b. Plan Parcial Predio de la Fuerza Aérea Colombiana.
 - c. Plan Parcial Zona de Equipamientos Especiales.
 - d. Plan Parcial de La Vereda de Puente de Piedra.

Ver cartografía oficial

Parágrafo:

La elaboración de todos los planes parciales, deberá ser concertada con participación de la comunidad en todo su desarrollo.

Artículo 108. Corredores ecológicos

Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir áreas de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas. Se determina como área de recreación eco turística la franja conformada entre La Toma de San Patricio, hacia el sector occidental y entre la Autopista Medellín y la vía que de la cabecera municipal conduce a la Vereda los Árboles, hasta la Autopista Medellín y paralelo a la Toma de San Patricio, la franja tendrá una magnitud de ancho de 15.00 ML.

Se determinan como usos del suelo los siguientes:

Uso Principal: Recreación pasiva

Usos Compatibles: Actividades campestres pasivas deferentes a vivienda y Silvicultura para el paisajismo, sedes de clubes campestres y recreativos deportivos.

Usos Condicionados: Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

Artículo 109. Políticas Generales del componente rural.

Se establecen como políticas generales del componente rural se establece que además de las políticas generales del componente urbano que sean aplicables

al componente rural, se deberá dar aplicación a las siguientes:

Toda nueva construcción requerirá satisfacción de servicios públicos, sin importar que ellos sean suministrados por otros municipios o por sistemas de autoabastecimiento o similares.

Para los casos donde exista un posible conflicto respecto del nuevo desarrollo, relleno de vallados, y/o ejecución de actividades no contempladas en el PBOT y el medio ambiente; el constructor, propietario, poseedor y/o solicitante de la licencia, deberá adjuntar concepto de la autoridad ambiental.

Los cerramientos en la zona agrícola deberán ser en poste rollizo o en concreto con altura mínima de 1.00 ML y con alambre de púa con distancia de 20 cms a 30 cms, o también podrá hacerse con cercas vivas. En todo caso no podrán hacerse con polisombras ni elementos similares que eviten la visibilidad al interior del inmueble, toda vez que deberá darse solución a ello en los elementos aquí autorizados.

De conformidad con lo anterior sólo podrán conservarse las polisombras existentes al momento de expedición del presente acuerdo, no permitiendo remplazar ese elemento sino procediendo a ajustarse al PBOT.

La ocupación máxima del predio será del 0.10 y el índice de construcción del 0.12 (del área total del Lote). El área restante deberá ser dedicada a la reforestación con especies nativas.

La altura máxima de las edificaciones será de dos (2) pisos.

En las áreas agrícolas los paramentos de fachada tendrán un aislamiento frontal y posterior mínimo de diez (10) metros lineales y de cinco (5) metros lineales en la parte lateral con respecto del lindero del predio.

No se permitirá la construcción de Voladizos, para nuevas edificaciones a partir de la firma del presente acuerdo.

Estacionamientos: se dará solución mínima de un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Los condominios campestres deberán ser sometidos a régimen de copropiedad y en ningún caso serán objetos de subdivisión.

Los propietarios de los predios darán solución efectiva para el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios y recolección de las basuras.

Artículo 110. Áreas de Afectación y Cesiones para Parcelaciones

En caso que un predio objeto de parcelación tenga una afectación por reserva para vías del sistema troncal o arterial rural, servicios públicos, áreas recreativas de uso público u otras previstas en este acuerdo, deberán ser cedidas a título gratuito al municipio.

Las áreas de cesión obligatoria para zonas verdes y comunales será del 25% del área total del predio y podrá ser compensada en otro lugar de interés general. El área de cesión deberá ser entregada al municipio mediante escritura pública de acuerdo a lo establecido en las Cesiones tipo A del presente acuerdo.

En predios con pendiente superior al 25%, se aceptara la cesión en una proporción uno a dos.

Las cesiones Tipo A deben localizarse preferentemente aledaña a zonas de cesión tipo A de otros desarrollos o en procesos de aprobación. En tal caso los globos de cesión integrados deben garantizar su continuidad y carácter público.

Cuando el predio a desarrollarse colinde con ríos o canales o vías paralelas a canales, la cesión tipo A o parte de ella se debe localizar obligatoriamente contigua a ellas. En cuyo caso se aceptarán como cesión tipo A las franjas de control ambiental de los ríos quebradas y demás cuerpos de agua, las franjas de control ambiental de la malla vial arterial, al igual que las áreas de protección y conservación ambiental.

Artículo 111. Vivienda campestre y vivienda campesina

Se entenderá que la vivienda campestre tiene una definición totalmente diferente a la entendida por vivienda campesina, toda vez que la primera de ellas tiene características hebdomadarias o de residencia permanente y la segunda corresponde a una dependencia económica con directa relación a la explotación económica del predio agropecuario, por ello se determina que:

1. Las intensidades, usos y densidades para la localización de vivienda campesina dependerán de la zona o Área específica de localización del inmueble.

2. Las intensidades y usos para la localización de vivienda campestre será de 3 viviendas unifamiliares por Hectárea, adicionalmente deberá: Conceptuarse la no existencia de vegetación natural o un ecosistema estratégico que tenga afectación directa por las construcciones a desarrollar a través de la autoridad ambiental competente, deberá garantizar su propia independencia en servicios públicos domiciliarios y/o garantizar su disponibilidad y deberá ser sometido a régimen de propiedad horizontal y/o copropiedad.

La localización de vivienda campestre será en los sectores planos de la Vereda Carrasquilla, en un sector de Vereda los Árboles, en un sector de la vereda Puente de Piedra y en un sector de la Vereda el Corzo, según coordenadas especificadas a continuación:

CARRASQUILLA

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. NORTE: 1.027.187,73 | ESTE: 988.364,01 |
| 2. NORTE: 1.027.512,92 | ESTE: 987.975,42 |
| 3. NORTE: 1.028.555,02 | ESTE: 988.943,66 |
| 4. NORTE: 1.028.403,11 | ESTE: 989.149,46 |

PUENTE PIEDRA

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. NORTE: 1.026.248,88 | ESTE: 983.959,70 |
| 2. NORTE: 1.026.224,59 | ESTE: 983.985,35 |
| 3. NORTE: 1.026.096,86 | ESTE: 983.964,11 |
| 4. NORTE: 1.026.096,86 | ESTE: 984.072,83 |
| 5. NORTE: 1.025.753,57 | ESTE: 984.511,07 |
| 6. NORTE: 1.025.000,00 | ESTE: 984.062,99 |
| 7. NORTE: 1.024.819,88 | ESTE: 984.000,00 |
| 8. NORTE: 1.024.734,29 | ESTE: 983.459,63 |
| 9. NORTE: 1.025.339,20 | ESTE: 982.582,07 |
| 10. NORTE: 1.025.420,48 | ESTE: 982.579,35 |
| 11. NORTE: 1.025.628,33 | ESTE: 983.094,63 |
| 12. NORTE: 1.025.535,25 | ESTE: 983.211,48 |
| 13. NORTE: 1.025.535,25 | ESTE: 983.366,57 |

LOS ÁRBOLES

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. NORTE: 1.020.832,62 | ESTE: 978.453,05 |
| 2. NORTE: 1.021.375,10 | ESTE: 978.020,90 |
| 3. NORTE: 1.022.475,56 | ESTE: 978.801,78 |
| 4. NORTE: 1.022.198,10 | ESTE: 979.214,26 |

EL CORZO

- | | |
|------------------------|------------------|
| 1. NORTE: 1.018.755,97 | ESTE: 972.385,65 |
| 2. NORTE: 1.018.770,84 | ESTE: 972.227,28 |
| 3. NORTE: 1.019.696,14 | ESTE: 972.822,41 |
| 4. NORTE: 1.019.406,57 | ESTE: 973.090,48 |

Artículo 112. Tamaño mínimo y Material de avisos

Además de los avisos en el material del artículo 5 del Acuerdo número 015 de 2004, que modificó parcialmente el artículo 52 del Acuerdo 024 de 2000, se fija que el tamaño general de Avisos y Tableros para todas los negocios no deberá superar el dintel del establecimiento comercial o industrial o el 5% de la fachada del mismo; y se incluirán como material permitido del artículo quinto, ibidem, los que tengan material en bronce o similares.

Artículo 113. Incentivos

1. Como incentivo para las nuevas industrias y/o establecimientos de comercio que se establezcan en las Zonas de Expansión, tendrán como beneficio tributario la exención de impuestos de industria y comercio así: Al primer año de ejercicio de la actividad el 100% de exención de tal impuesto, segundo año 80%, tercer año 60%, cuarto año 40% y quinto año 20%.

2. Se concederá un descuento del 10% en la liquidación de la licencia de urbanismo por construcción en los nuevos desarrollos institucionales, de industria, de comercio, y de vivienda no subsidiable en las zonas de expansión y de desarrollo.

Parágrafo: Para los incentivos por conservación del bosque o por inversión en plantaciones de reforestación se dará cumplimiento a lo que reglamente la nación y lo establecido por la autoridad ambiental.

El cobro de impuesto predial con base en los nuevos usos del suelo incorporados o dado por los cambios sobre el uso inicial, comenzarán a regir a partir de la expedición de la licencia de urbanismo y/o construcción para el caso de Zonas de Implantación Industrial Rural y Zonas Urbanas Industriales de Consolidación y Desarrollo, entre tanto, el régimen de impuestos sobre los predios objeto de cambio de uso seguirá siendo el que figura en la Secretaría de hacienda antes de la sanción del presente acuerdo.

TÍTULO V **DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 114. Compilación

El Alcalde Municipal deberá compilar el Acuerdo número 024 de 2000 y el presente acuerdo, a fin de conformar mediante Decreto un solo cuerpo normativo. Igualmente, una vez adoptada la Revisión y Ajustes, objeto de este acto administrativo, la Administración municipal procederá a la expedición del Documento Resumen que deberá ser socializado con las comunidades y agremiaciones. En tal compilación se incluirá el Glosario y todos los documentos que deberán hacer parte del nuevo PBOT.

Artículo 115. Aplicación de normas

En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en las normas del Plan Básico de Ordenamiento y su revisión, con la cartografía o con los textos del Documento Técnico de Soporte, se aplicarán las normas contenidas en dichos actos administrativos.

Artículo 116. Documentos de la revisión:

Hacen parte de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos:

1. El presente Acuerdo
2. El estudio técnico y/o memoria Justificativa
3. Documento Técnico de Soporte
4. Documento resumen
5. La cartografía

Artículo 117. Referencia a Entidades Públicas Municipales.

Cuando en el presente acuerdo se haga referencia a entidades públicas del orden municipal, debe entenderse que alude a las existentes en el primer periodo constitucional de alcalde de la vigencia del PBOT, o en la vigencia del actual tercer periodo constitucional de Alcalde, o a las que en el futuro hagan sus veces.

Artículo 118. Compilación

El Alcalde del Municipio de Madrid - Cundinamarca, en el término de tres (3) meses contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, compilará en un solo cuerpo las normas vigentes del Acuerdo número 024 de 2000 y la revisión adoptada mediante Acuerdo, con el fin de garantizar los principios de simplicidad y transparencia establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997. Igualmente, la Administración Municipal divulgará y capacitará a los funcionarios de la alcaldía local sobre el contenido del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para efectos de facilitar su comprensión y aplicación.

Artículo 119. Vigencia. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLICASE Y CÚMPLASE

Dado en el Honorable Salón del Concejo Municipal de Madrid Cundinamarca, a los veintisiete (27) días del mes de Octubre de Dos Mil Seis (2006), después de haber obtenido los debates reglamentarios

WILLIAM TRUJILLO PARRA
PRESIDENTE

MARTHA ROCÍO OVALLE AMAYA
SECRETARIA

**LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE MADRID
CUNDINAMARCA**

CERTIFICA

Que al presente acuerdo le fueron dados los debates reglamentarios en las siguientes fechas:

Primer Debate: 17 de Octubre de 2006
Segundo Debate: 20 de Octubre de 2.006

MARTHA ROCÍO OVALLE AMAYA
SECRETARIA
ACUERDO N° 017 DE 2006

GLOSARIO

ACTIVIDAD CONTAMINANTE:

Se entiende por Actividad Contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concertación o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

ACTUACIÓN URBANISTICA DE EDIFICACIÓN:

Es la relacionada con las acciones encaminadas a la construcción ampliación, modificación, adecuación o reparación de edificaciones idóneas para el funcionamiento de los usos urbanos allí permitidos.

ACTUACIÓN URBANISTICA DE PARCELACIÓN:

Es la relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o rústicos, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.

ACTUACIÓN URBANISTICA DE URBANIZACIÓN:

Es la relacionada con las acciones de división y subdivisión de lotes de terreno edificados o rústicos, así como la segregación de globos de terreno de mayor extensión, de manera que de dicha acción resulten dos o más inmuebles de dimensiones menores que las del predio que les dio su origen.

Es la relacionada con las acciones de adecuación de terrenos rústicos o sin urbanizar, ubicados en suelos urbanos o de expansión urbana con el fin de hacerlos aptos para la posterior localización de actividades urbanas, mediante la dotación de infraestructuras secundarias viales y de servicios públicos, la provisión de áreas verdes recreativas y equipamientos colectivos, a través de cesiones urbanísticas gratuitas, las cuales serán definidas por las normas urbanísticas mediante estándares de urbanización. Igualmente, se definirán las afectaciones obligatorias para la conformación de vías arteriales y redes primarias de servicios públicos, y se realizará la división en áreas destinadas al uso privado.

AFECTACION:

Acción por la cuál se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

AGRUPACION:

Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por cinco o más unidades de un mismo uso y sus complementarios, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado - comunal, o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal con áreas de uso y propiedad individual.

AISLAMIENTO LATERAL:

Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y del lindero lateral del predio.

AISLAMIENTO POSTERIOR:

Es la distancia horizontal comprendida entre el parámetro lateral de la construcción y el lindero posterior del predio.

 AISLAMIENTO:

Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral o posterior de la edificación a los linderos del lote.

 ALTILLO:

Área de ocupación parcialmente de hasta un 30% del piso inmediatamente inferior, desarrollado bajo cubierta inclinada, que no permite acceso a terrazas o balcones en fachada, provista de elementos arquitectónicos y de iluminación natural.

 ALTURA DE EDIFICACION:

Es el número de pisos permitidos y corresponderá a la distancia vertical tomada por el frente del predio, partiendo del nivel de andén, mantenido en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

 ALTURA DE ENTREPISO:

Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

 ANCHO DE LA VIA:

Es la distancia de la zona de uso público tomada entre las líneas de demarcación.

 ANDÉN:

Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel.

 ANTEJARDÍN:

Es el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación de un lote y el límite frontal de la construcción.

 ANTEPROYECTO:

Es el conjunto de planos y documentos donde se esboza el diseño y disposición de una edificación o una urbanización y sobre las cuales la Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral puede revisar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

 ÁREA BRUTA URBANIZABLE:

Es la que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

 ÁREA CONSTRUIDA:

Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos.

 ÁREA CUBIERTA:

Es la proyección del total de la edificación techada sobre un plano horizontal.

ÁREA DE ACTIVIDAD AGROLÓGICA:

Son aquellas áreas que según su localización, calidades de suelo y características topográficas, son en mayor o en menor grado aptas para desarrollar usos agropecuarios.

ÁREA DE CESIÓN:

Son aquellas zonas de terreno que se transfieren a título gratuito, mediante escritura pública, debidamente registradas, a favor del Municipio. Dicha entrega la ejecuta el propietario de los terrenos donde se va a desarrollar el proyecto.

ÁREA DE LOTE:

Es la medida de Superficie comprendida entre sus linderos.

ÁREA LIBRE:

Es la superficie de un lote, al descontar el área de ocupada por la construcción. En el cómputo del área libre no se tienen en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.

ÁREA NETA URBANIZABLE:

Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones del plan vial arterial y de servicios (canales, Líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.)

ÁREA NO EDIFICABLE:

Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibido urbanizar y levantar construcciones.

ÁREA URBANA:

Es aquella dentro de la cuál se permiten usos urbanos y cuenta con la posibilidad de instalación de servicios públicos.

ÁREA UTIL:

Es la resultante de restar al área neta urbanizable, el área de las vías locales, las vías del plan vial, las zonas verdes y comunales de cesión.

ÁREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE:

Son aquellas que por ser o estar previstas como centros de empleo, por su localización estratégica dentro de la ciudad, por su tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos, constituyen sectores de atracción de actividad citadina.

ÁREAS DE CESIÓN:

Son aquellas transferidas por el urbanizador o parcelador al Municipio a título gratuito y con destino a usos públicos y comunales.

ÁREAS DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO:

Son las franjas de terreno no edificable que se extiende a lado y lado de determinadas vías del plan Vial o zonas especiales, con el objeto de mejoramiento paisajística y ambientalmente y que forman parte integrante de la sección transversal de dichas vías.

ÁREAS DESARROLLADAS:

Son los terrenos urbanizados o en proceso de urbanización. edificados o no, ubicados dentro del Perímetro urbano.

ÁREAS SIN DESARROLLAR:

Son los terrenos no urbanizados, ni edificaciones comprendidas dentro del perímetro urbano del municipio.

ÁREAS VERDES:

Son aquellas libres empradizadas y/o arborizadas.

AVALÚO COMERCIAL:

Es el valor comercial que se le define a un inmueble mediante un estudio realizado por peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz u otras entidades expertas en la materia.

AZOTEA:

Es la cubierta horizontal, con acceso, de una edificación.

BALCON:

Es la parte cubierta o no de una edificación que sobresale a la fachada.

BERMA:

Espacio adyacente a la vía

BOSQUE PRIMARIO:

Es aquel que por su apariencia y características de vegetación nativa se señala en un área dentro del sector urbano y/o rural.

CABECERA MUNICIPAL:

Área urbana donde se localiza la sede principal de la Administración Municipal.

CAFÉS:

Son aquellos establecimientos de comercio en los cuales pueden desarrollarse actividades de comercialización de productos de cafetería y comercialización de productos de bar, pero su horario no podrá ser igual al de un bar.

CALLE:

Es la vía urbana cuya dirección predominante es de oriente a occidente.

CALZADA:

Es la superficie de rodamiento en la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CARRERA:

Es la vía urbana cuya dirección predominante es de norte a sur.

CENTRALIDAD URBANA:

Determina como el cinturón integrador a través de la actual vía calle 7 troncal de occidente, que busca a través de su organización, reconocer el principal y fijar una nueva centralidad en el Municipio.

CESION TIPO A:

Área de terreno destinada a equipamientos y/o dotación de tipo comunal calculada sobre el área neta urbanizable en el porcentaje señalado, por el presente acuerdo y de obligatorio cumplimiento.

CESION TIPO B:

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

CONCERTACION:

Acción mediante la cuál se unan los aspectos fundamentales sobre un acuerdo entre partes comprometidas o afectadas por un tema específico.

CONJUNTO ARQUITECTONICO:

Es el grupo de edificaciones, construcciones Y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales complementarios en un superlote (o supermanzana) conformado por lotes individuales, cuya disposición está subordinada a áreas y usos de propiedad comunal.

CONTAMINACIÓN ACÚSTICA:

Se denomina contaminación acústica al exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta.

CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AÉREO:

Se denomina contaminación de la atmósfera y del espacio aéreo al acto por el cual se introducen en dicho medio polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las plantas, animales y en especial al ser humano, o deterioren los objetos materiales.

CONTAMINACION DEGRADACION DEL SUELO:

Se considera contaminación- degradación del suelo el acto por el cual se introduce en este medio afluentes industriales sólidos o líquidos que destruyen los suelos y los seres vivos de dicho medio, u otros factores que causan acumulaciones de aspectos desagradables a la vista, o malolientes o que se tomen en focos potenciales de infección o ingestación, en deterioro de la calidad del suelo y sustento físico.

CONTAMINACION DEL MEDIO LÍQUIDO:

Es el acto por el cual se introduce en dicho medio (aguas dulces o salinas de cualquier clase), sustancias líquidas, gaseosas, sólidas (de grano fino coloides, salitos etc), o energéticas que dañan, envenenan o perjudican la calidad del agua natural

CONTAMINACIÓN O POLUCION:

Es la introducción en los medios naturales (atmósfera, agua, SUELO) de uno o más elementos cuyas características, cantidades, concentración, duración y persistencia sean suficientes como para que resulten perjudiciales a los seres

vivos (humanos, vegetales y animales), deteriore los objetos materiales o limite el disfrute armónico y sano de una vida normal.

CONTAMINACIÓN TÉRMICA:

Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

CORREDORES VIALES:

Son las Áreas a lado y lado de vías nacionales donde pueden localizarse actividades especializadas con un uso externo.

COSTOS DE URBANISMO:

Son las expensas ocasionadas por la ejecución de obras de urbanismo, las cuales le otorgan aptitud para el desenvolvimiento de usos urbanos a un territorio circunscrito dentro de un ámbito de planificación.

COTA DE NIVEL:

Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión. tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CUENCA:

Área dentro de la cuál se enmarca un cuerpo de agua y que posee condiciones especiales y específicas de Acuerdo a la corriente de agua que contenga.

CULATA:

Es el muro sin vista de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:

Es un instrumento de gestión del suelo, mediante la cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por motivos de utilidad pública.

DELIMITACIÓN Y DEFINICIÓN PRELIMINAR:

Es la delimitación dentro del territorio del ámbito espacial del Plan, la cual se realiza una vez se haya verificado su viabilidad. Igualmente se definirá el tipo de Plan Parcial que se va a realizar de expansión urbana, desarrollo, de renovación urbana o de mejoramiento integral.

DEMARCACIÓN:

Es el documento mediante el cuál se informa de las normas urbanísticas para el desarrollo de un predio.

DENSIDAD:

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

DESARROLLO INTEGRAL

Es el desarrollo urbanístico arquitectónico donde el urbanizador ejecuta la construcción de las redes de servicios públicos, infraestructura y viviendas. Las cesiones deben ser entregadas al Municipio, por escritura pública, debidamente registrada ante las autoridades respectivas.

EMPATE:

Es la continuidad de los paramentos, voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

ENAJENACIÓN FORZOSA:

Es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, cuyo proceso es ordenado por los Alcaldes Municipales con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración.

ENAJENACION VOLUNTARIA:

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social. El precio de adquisición del inmueble corresponderá al valor comercial, determinado por un avalúo comercial efectuado por el IGAC, la Entidad que cumpla sus funciones o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes.

ENTORNO ALREDEDORES:

Es el conjunto de elementos ambientales que rodean inmediatamente cualquier ser vivo u objeto, afectándolo con su presencia.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO:

Es el conjunto de áreas libres, edificaciones o construcciones de uso restringido de una comunidad que suplen o complementan la necesidad de un desarrollo.

EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO:

Es el conjunto de áreas libres o construidas que son objeto de cesión al Municipio y de uso de la comunidad.

ESTACION DE SERVICIO:

Es el establecimiento donde se prestan servicios de mantenimiento a los vehículos y se expanden lubricantes y combustibles para los mismos.

ESTACIONAMIENTO:

Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

ESTRUCTURA URBANA:

Es la organización física de las actividades urbanas.

EXPROPIACIÓN JUDICIAL:

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que no se llegan a acuerdos formales para la enajenación voluntaria, transcurridos 30 días hábiles después de la oferta de compra realizada al propietario del inmueble por la Entidad competente.

EXPROPIACIÓN POR VIA ADMINISTRATIVA:

Es un mecanismo jurídico de adquisición de bienes inmuebles para los casos en que la autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia para adquisición de bienes inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, cuya finalidad corresponda a las señaladas en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l), y m) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se podrá expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta de terrenos o inmuebles objetos de enajenación forzosa.

FACHADA EXTERIOR:

Es la elevación de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FACHADA INTERIOR:

Es el alzado geométrico de una edificación vista desde el aislamiento posterior.

FICHA REGLAMENTARIA:

Es el conjunto de normas y disposiciones que rigen sobre cada una de las zonas delimitadas por el presente acuerdo, que hace posible el desarrollo de los proyectos de urbanización y construcción.

FOCOS DE CONTAMINACION:

Se consideran focos de contaminación o polución, todo punto industrial o de otra actividad, de excreción de afluentes contaminantes. Ejemplo: Chimeneas, cañerías, desagües etc.

FUNERARIA:

Establecimiento destinado a la prestación y venta de servicios mortuorios.

GARAJE:

Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA:

Son los fundamentos jurídicos que determinan las causas para que un determinado predio o inmueble adquiera un mayor valor comercial, o plus-valor, ocasionadas por acciones urbanísticas determinadas por el Plan de Ordenamiento o Plan Parcial. Son hechos generadores de plusvalía:

- Incorporación de suelo rural a suelo urbano o suburbano Cambio de uso a uno más rentable.
- Cambio de aprovechamiento urbanístico a uno mayor.
- Obras Públicas Municipales.

IMPACTO AMBIENTAL:

Es el grado de contaminación generado por el funcionamiento de una actividad.

IMPACTO URBANO:

Es el grado de generación nuevos usos, de tráfico o de personas que se presenta por el funcionamiento de una actividad urbana.

INDICE DE CONSTRUCCION:

Es el cociente resultante de dividir el área total de pisos construidos o construibles en una edificación por el área bruta o neta del suelo delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística. I. C.= área total de pisos construidos/área bruta o neta.

INDICE DE EDIFICABILIDAD:

Es el número de metros cuadrados que se puede construir por cada metro cuadrado del lote o área del terreno, puede medirse; Bruto cuando se esta tomando como Base la totalidad del terreno, o Neto cuando se toma el área privada sin contar espacio público.

INDICE DE OCUPACIÓN:

Es la relación aritmética obtenida por el cociente entre el área de suelo ocupada en primer piso y el área bruta (Área total contando con Espacio Público) o neta del suelo (Área Predial o Espacio Privado) delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística. 1.0= área ocupada en 1º piso área bruta o neta.

INDUSTRIA EXTRACTIVA:

Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos, y en general, de los demás recursos naturales.

INDUSTRIA JARDÍN:

Es el establecimiento industrial con uso extensivo del terreno y con tratamiento de todas sus fachadas, aislamientos y Áreas libres.

INDUSTRIA TRANSFORMADORA:

Es aquella destinada a la elaboración, ensamble y reparación de productos.

INFRAESTRUCTURA:

Es el desarrollo dotacional del proceso de urbanización que da condiciones mínimas de habitabilidad y bienestar. Hacen parte de la infraestructura urbana las vías, las redes de servicios públicos domiciliarios.

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN JURIDICA:

Son los instrumentos jurídicos de gestión urbana, determinados por la ley 388 de 1997 para la adquisición de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas, o para obligar a los propietarios al cumplimiento de la función social de la propiedad. Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad la enajenación voluntaria o forzosa, la expropiación por vía judicial o administrativa, la declaratoria de desarrollo o construcción prioritarios y la declaratoria de utilidad pública.

LEGALIZACION:

Es la acción de formalizar con el lleno de los requisitos preestablecidos una situación espontánea o informal.

LICENCIA URBANISTICA:

Es el documento oficial expedido por la Gerencia para la Planeación y la gestión Integral a través de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, donde se autoriza la intervención de un terreno.

LINDERO:

Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal, o áreas de canje.

LINEA DE DEMARCACION:

Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público, adicional a la normativa de la zona homogénea donde se encuentra.

LOTEO:

Es una división de un globo de terreno en lotes.

MALLA VIAL:

Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

MANZANA:

Es el área dentro de un trazado urbano limitada por zona de uso público.

MEDIO AMBIENTE:

Conjunto de medio Y ambiente donde se desarrollan los seres vivos.

MEDIO NATURAL:

Sustancia fluida que rodea a los seres vivos en todo momento.

MEJORAMIENTO URBANO:

Es un proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la Renovación Urbana, la Regulación de Barrios o la culminación de edificaciones.

MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA:

Son los fundamentos jurídicos que soportan el requerimiento de adquisición de bienes inmuebles para destinarlos a fines que contribuyan con el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio en concordancia con el Principio de Prevalencia del Interés General sobre el Particular determinado por la Ley 388 de 1997. Corresponden a los relacionados en el artículo 58 de la mencionada Ley.

NORMA:

Comprende el conjunto de medidas y disposiciones, generales o específicas que regulan o encauzan el desarrollo.

OBRAS DE SANEAMIENTO:

Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre un predio con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

PAR VIAL:

Se entiende como par vial la vía que posee una condición de circulación en ambos sentidos separados por un elemento central.

PARAMENTO:

Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.

PARCELA:

Es el lote correspondiente a una subdivisión de terrenos rurales destinados al uso agropecuario.

PARCELACION:

Es el reparto de un terreno en lotes para uso agropecuario.

PARQUE INDUSTRIAL:

Se denomina a las construcciones que se plantean como unidad de servicios con uso industrial y que integran elementos únicos como acceso, servicios, dotación y aparecen resueltos como tal.

PARTICIPACION EN PLUSVALIA:

Es un instrumento financiero de la Administración Municipal para participar en la captación del mayor valor en los precios del suelo, causado por decisiones administrativas (hechos generadores de plusvalía) que permiten una mayor intensidad en el uso u ocupación de determinado predio. Dichos recursos serán destinados para la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público y la calidad urbana del territorio.

PATIO:

Espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde se puede tomar aire y luz para las habitaciones.

PERFIL VIAL:

Es el área conformada y contenida por los parámetros de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público.

PERIMETRO URBANO:

Es el lindero límite de acción urbana.

PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

Son herramientas de planificación territorial, elaborados y adoptados por las autoridades de los Municipios con población entre 30.000 a 100.000 habitantes.

PLAN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN:

Corresponde a la definición de indicadores que permitan evaluar la eficacia y eficiencia institucional para el desarrollo del Plan, y efectuar un control de los recursos asignados para la ejecución de obras.

PLAN MAESTRO:

Es aquel que señala las pautas de seguimiento y las condiciones generales de un tema o proyecto específico.

PLANES PARCIALES:

Es un instrumento de planificación de escala intermedia, mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento, aplicable a áreas ubicadas en suelo urbano o de expansión, a las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística o macroproyectos urbanos, de conformidad con lo establecido en el componente general y urbano del Plan de Ordenamiento. De acuerdo con los escenarios de planeación requeridos y las metas que se pretendan obtener, los planes parciales se pueden clasificar en los siguientes tipos: de expansión urbana, de desarrollo, de renovación urbana, de mejoramiento integral y de conservación, también pueden ser planteados para cambios de norma de aprovechamiento.

PLANO ACOTADO:

Es el obtenido con base en el levantamiento planimétrico y altimétrico, con identificación de coordenadas planas, rectangulares y curvas de nivel referidas a las triangulaciones básicas emitidas por el IGAC.

PLANO DEFINITIVO:

Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas correspondientes al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al municipio.

PLANO TOPOGRAFICO:

Es el plano correspondiente a un levantamiento topográfico del medio, en el cual se definen claramente los linderos y características topográficas de un predio.

PROPIEDAD HORIZONTAL:

Es un régimen aplicado a un conjunto de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual, cuyos copropietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, mantenimiento y mejoras.

PROYECTO GENERAL:

Son los planos de una urbanización o conjunto y de sus redes respectivas los cuales una vez aprobados, por el ente competente, y las empresas prestadoras de servicios respectivas, sirven de base para elaborar el contrato de garantías.

PROYECTO URBANISTICO:

Se define como la intervención para construir, urbanizar o parcelar o subdividir un predio determinado.

RAMPA:

Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos niveles de una edificación.

RASANTE:

Es la inclinación o pendiente longitudinal de una vía en relación con la horizontal.

RECURSOS NATURALES:

Elemento o conjunto de elementos naturales de utilidad para los seres vivos, especialmente el hombre; pueden ser renovables y no renovables.

REGLAMENTACION:

Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

REGLAMENTO DE URBANIZACION:

Es el conjunto de normas relacionadas con los reglamentos de loteo y zonificación que le puede corresponder a cada urbanización.

REGULACION DE UNA VIA:

Es el ordenamiento de sus parámetros para obtener un ancho uniforme o para cumplir con un ancho especial.

RELOTEO:

Es la modificación de la distribución, área o forma de un lote.

RENOVACION URBANA:

Proceso continuo y coordinado para el mantenimiento y/o rehabilitación de las zonas urbanas y del espacio público con el fin de mantener y/o reconstruir en ellas las redes de servicio y la red vial, las viviendas y los servicios comunales con miras a manejar el nivel de la vía urbana.

RETROCESO:

Es el desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción.

RONDA DE RIO:

Es la zona de terreno aledaña a una corriente o cuerpo de agua necesaria para la conservación y adecuación de sus condiciones hidráulicas.

SARDINELES:

Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

SEMI-SOTANO:

Es la edificación parcialmente subterránea, en la cual ninguna de las fachadas sobresale más de uno punto con cincuenta metros (1.50 mts), del nivel del terreno. Esta distancia se cuenta entre el acabado fino inferior del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo del corte de la fachada o fachadas emergentes.

SEPARADOR:

Es la franja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

SERVICIOS PUBLICOS:

Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad y seguridad.

SERVICIOS COMPATIBLES A LA VIVIENDA:

Se entenderán por servicios compatibles con la vivienda a aquellos usos establecidos como compatibles para las diferentes zonas residenciales.

SERVIDUMBRE:

Derecho al uso que una propiedad tiene sobre otra o en general sobre cosa ajena para aprovechamiento suyo o de su utilidad pública.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

Es el conjunto de inmuebles de uso público o privado que sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales diferentes a las residenciales y son fundamentales para la satisfacción de necesidades colectivas de salud, educación, cultura, abastecimiento, protección social, seguridad, justicia etc.

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS VIALES Y DE TRANSPORTE:

Es el conjunto de vías nacionales, regionales y locales que enlazados entre si conforman una estructura de ejes que conectan funcionalmente diferentes sectores del territorio y permiten la movilidad peatonal y vehicular de los habitantes.

SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS:

Es el conjunto de redes de acueducto, alcantarillado, gas y telecomunicaciones junto con sus elementos técnicos, complementarios que, enlazados entre si, conforman una estructura de redes que hacen posible el suministro de servicios para la atención de las necesidades básicas de la población.

SOTANO:

Es la parte subterránea de un edificio.

SUBDIVISION:

Es la partición de un lote cuyas áreas respectivas son las mínimas contempladas en el PBOT.

SUELO DE EXPANSION URBANA:

Es la porción del territorio Municipal destinada a la expansión urbana, que será habilitada para el uso urbana, durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

SUELO EDIFICABLE:

Es la superficie de suelo que puede ser edificable, de conformidad con el planeamiento urbanístico definido por el plan parcial.

SUELO SUB-URBANO:

Son áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad.

SUPERMANZANA:

Estructura urbana originada con el desarrollo de urbanización y proyectos de alta densidad.

TERRENO URBANIZADO:

Es el globo de terreno donde se ha construido las obras de urbanización y se ha partido en predios individuales, de acuerdo a las transferencias de dominio.

TIPOLOGIA:

Es el carácter predominante de un conjunto de construcciones y/o desarrollos a nivel urbano que poseen características y condiciones similares.

TRANSFERENCIAS DE DOMINIO:

Es la entrega al municipio a título gratuito de las áreas de uso público.

TRATAMIENTO:

Es el manejo diferenciado, de los usos normas y régimen de un área de actividad.

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA:

Son ámbitos espaciales de planeamiento conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el plan parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo, requeridos para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios de ordenamiento y la compensación. Por medio de la unidad de actuación urbanística se debe asegurar el reparto de costos de urbanización y los beneficios obtenidos por el aprovechamiento urbanístico de los predios causado por el índice de edificabilidad asignado según los usos permitidos.

URBANIZACION APROBADA:

Es aquella que tiene planos aprobados, expedida licencia por la Oficina de Planeación y permiso de la Superintendencia Bancaria.

URBANIZACION:

Es el globo de terreno urbano, dividido en áreas destinadas a uso privado y al uso público integradas por lotes dotados de servicios, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación de la ciudad.

URBANIZADOR:

Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno directa o indirectamente emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, por lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente acuerdo.

USO INDUSTRIAL:

Es el destinado a la explotación, transformación o elaboración de materias primas.

USO PERMITIDO:

Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad, independientemente del tratamiento a que esté sometida esta área.

USO PRINCIPAL:

Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

USO RESIDENCIAL:

Es el destinado para servir como lugar de habitación a los residentes de la ciudad.

USO RESTRINGIDO:

Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está supeditado al tratamiento al cuál se somete al área y requiere para su funcionamiento el concepto favorable de la Oficina de Planeación Municipal.

USOS COMPATIBLES:

Son aquellos que no son requeridos como apoyo para el funcionamiento de los usos principales y generan impactos urbanísticos negativos controlables. Como por ejemplo la localización de mecánica mezclada con zonas residenciales.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Son aquellos que son indispensables como factor de soporte para el desarrollo de las actividades inherentes al uso predominante, contribuyendo con el mejor funcionamiento de los usos principales.

USUARIO:

Es la persona que utiliza los servicios de un conjunto arquitectónico.

VALOR COMERCIAL:

Es el precio previsto por metro cuadrado, para los inmuebles que serán vendidos, calculados de conformidad con el uso y su ubicación.

VIA:

Es la zona de uso público destinada al tránsito de personas y vehículos.

VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL:

Es la factibilidad de implementación y de ejecución del plan parcial, definida mediante la evaluación política, financiera y urbanística de las propuestas de actuaciones urbanísticas a realizar mediante la instrumentación de un plan parcial.

VIABILIDAD FINANCIERA:

Es la posibilidad económica mediante la definición de las fuentes de financiación y la concurrencia de recursos proyectados en el tiempo, de manera que se

pueda instrumentar la operación urbana que se requiere ejecutar. Incluye la evaluación de costos totales para la elaboración del Plan, confrontada con los recursos municipales, privados y otras posibles fuentes de financiación. Se debe evaluar principalmente la posibilidad de compromiso a nivel presupuestar dentro del Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo y del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento.

VIABILIDAD POLÍTICA:

Es la factibilidad de las condiciones y "ventanas de oportunidad" para la realización del Plan, derivada de la existencia de agentes en capacidad de tomar decisiones frente al Plan Parcial, lo que implica el requerimiento de efectuar concertaciones previas con el fin de justificar la concentración de recursos en determinado sector de la ciudad. Igualmente se debe consultar la voluntad política expresada en el Plan de Desarrollo del Gobierno de turno.

VIABILIDAD URBANÍSTICA:

Es la posibilidad técnica para efectuar el planeamiento esperado, para lo cual, se deben consultar las definiciones de los sistemas Estructurantes, la clasificación del suelo y los usos generales permitidos en el Plan de Ordenamiento, con el fin de que la propuesta se ajuste a dichos parámetros definidos por el Plan. Esta viabilidad se realiza cuando el Plan Parcial surge como una incitativa del sector privado, no contemplada en el Plan de Ordenamiento Territorial.

VIAS DE ORDEN PRIMARIO:

Son aquellas vías que conectan como arterias los diferentes sectores urbanos y rurales.

VIAS DEL ORDEN SECUNDARIO:

Son aquellas vías que permiten la conexión entre los diferentes barrios y veredas.

VIAS DE ORDEN TERCIARIO:

Están constituidos por las vías del orden local existentes al interior de los barrios que se conectan al sistema vial primario y secundario.

VIVIENDA:

Es toda edificación, cuya función arquitectónica y ambiental principal es dar albergue en forma adecuada a una familia.

VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

VIVIENDA CAMPESINA:

Se denomina a la vivienda rural que soluciona espacios de cocina, baño, alcobas y herramientas, manteniendo la naturaleza rural de los terrenos y dedicadas a la explotación económica del predio que guarde relación con la naturaleza y destino del mismo en razón a su uso agrícola, ganadero, forestal, de protección o relacionado de la cual dependa económicamente la familia campesina.

VIVIENDA CAMPESTRE:

Se denomina vivienda campestre l a que esta conformada por unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización y/o condominio pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

VIVIENDA SUBSIDIABLE:

Es la vivienda de interés social, dedicada a satisfacer las necesidades de la población de más escasos recursos y que se enmarca en los rangos de valor señalados por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

Es la edificación provista de áreas habitacionales para albergar a tres o más familias.

VOLADIZO:

Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción del primer piso sin apoyos visibles.

ZONAS:

Corresponde a cada una de las divisiones superficiarias en que se subdivide el Municipio con el fin de reglamentar sus usos.

ZONAS SIN DESARROLLAR:

Son los terrenos no urbanizados, ni edificados, comprendidos dentro de los límites del perímetro urbano.

Oficio A – 207

Madrid, Cundinamarca, 19 de septiembre de 2006

Doctora
GLORIA LUCÍA ÁLVAREZ PINZÓN
Directora General CAR
Bogotá D.C.

Ref. Acta de concertación Revisión y Ajustes PBOT Madrid 2006.

Cordial saludo, doctora Gloria Lucía.

En desarrollo del contenido del Acta de concertación suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca y la Administración municipal de Madrid, respecto de la propuesta de revisión y ajustes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, me permito informarle que se ha dado cumplimiento a la totalidad de los dieciséis (16) puntos concertados, lo cual quedó estipulado dentro del proyecto de Acuerdo, así:

1. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A REALIZAR LOS AJUSTES CONTENIDOS DEL NUMERAL 4) DE LA SECCIÓN DE LOS CONSIDERANDOS DEL PROYECTO DE ACUERDO DE REVISIÓN Y AJUSTES DEL PBOT, INCLUYENDO LAS REFERENCIAS PERTINENTES AL DECRETO NACIONAL 4002 DE 2004. CON RELACIÓN A LAS VIGENCIAS DEL PBOT, EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A MANTENER LOS CRITERIOS GENERALES DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES Y PLANTEO LA NECESIDAD DE AJUSTAR EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN EN ESE CONTEXTO, HACIENDO ÉNFASIS EN LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO COMO EJES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LARGO PLAZO.

Para efecto de lo anterior el municipio excluyó de la parte considerativa todo lo que hacía relación al Decreto 932 de 2002, e incluyó lo pertinente del Decreto vigente en materia de orientaciones básicas de revisión y ajustes de los Planes de Ordenamiento, Decreto Nacional 4002 de 2004. Igualmente y en lo que tiene que ver con las vigencias se adoptando el contenido del artículo 28 de la Ley 388 de 1997, en el sentido de que el mínimo de la vigencia es de tres periodos, en ese orden de ideas y teniendo en cuenta que el actual periodo constitucional de alcalde concluye en el año siguiente, se estipuló cuatro periodos. Dentro del texto del acuerdo se incluyó el programa de ejecución e igualmente se ajustó a la vigencia anteriormente citada, quedando así:

Considerando cuarto: Que la ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 4002 de 2004 que la reglamenta expresa lo siguiente:

- 1) Sobre la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial, el numeral 4 del artículo 28 de la ley 388 de 1997 dispone:

"Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Plan."

2) El artículo 6º del Decreto Nacional 4002 de 2004, define la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial en los siguientes términos:

Artículo 6º. Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1º de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

ARTÍCULO 2. EL ARTÍCULO 3 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ:

Artículo 3. Vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Madrid Cundinamarca, tendrá una vigencia de cuatro (4) periodos constitucionales de Administraciones Municipales renovables, y se podrán hacer ajustes de acuerdo exclusivamente a las determinaciones de la Ley 388/97 o las disposiciones vigentes. Los elementos estructurantes a los que hace referencia el capítulo segundo del título III del Acuerdo 24 de 2000 no podrán ser objeto de modificación sino una vez cumplido el término específico de largo plazo.

2. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A INCORPORAR SUS PLANTEAMIENTOS REGISTRADOS EN LA PRESENTE ACTA EN LOS CONTENIDOS DEL PROYECTO DE ACUERDO, LOS CUALES FUNDAMENTAN LA VISIÓN MUNICIPAL QUE DESDE EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PERMITEN CONSOLIDAR LA VISIÓN URBANO REGIONAL.

Para dar cumplimiento a la recomendación se replantearon parcialmente los considerandos, toda vez que se incluyó la visión regional, enunciando la importancia de la revisión del PBOT, dentro del contexto urbano-regional.

Igualmente se modificó el contenido del artículo 11, que armoniza las estrategias y objetivos, así:

ARTÍCULO 11. EL ARTÍCULO 16 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ

ASÍ: Artículo 16. Estrategias.

Son estrategias para el desarrollo del Componente General las siguientes:

1. Consolidar la estructura del casco urbano de Madrid, reconociendo el potencial ordenador de la actual vía Troncal de Occidente, convirtiéndola en la franja de integración de las dos partes en las que está hoy segregada la cabecera municipal.
2. Consolidar una visión urbana regional a través de la articulación con la región, a fin de dar funcionalidad al sistema vial respecto del proyecto “Plan maestro y los desarrollos complementarios del Aeropuerto Internacional El Dorado”, distritos de Adecuación de la Ramada, y cadenas productivas.
3. Declarar de utilidad pública previa disponibilidad presupuestal de los predios que se considere necesarios, para poder estructurar la zona central del municipio.
4. Crear una estructura vial jerarquizada a partir de un primer nivel conformado por circuitos viales arteriales permitiendo la articulación con el sistema secundario.
5. Racionalizar el acceso a los principales barrios con pares viales y/o con vías intensivamente arborizadas, que permitan recuperar el valor paisajístico del área urbana.
6. Permitir la implantación de industria liviana no contaminante en el área industrial urbana generando los estímulos impositivos necesarios para su efectivo desarrollo.
7. Concertar con los propietarios de la Vereda del Valle del Abra y el Cerro de Casablanca, un Acuerdo Especial de Regulaciones, que garanticen la preservación ambiental de acuerdo a lo estipulado en la Ley 99 de 1993.
8. Crear un corredor ecológico que permita el fortalecimiento de un enlace efectivo entre dos formaciones montañosas que potencie a largo plazo los valores ambientales y recreativos de las zonas rurales del municipio, a través del sistema de ciclo rutas adecuación de caminos y vías rurales.
9. Definir en el corto plazo las áreas de ronda hidráulica de los cuerpos de agua existentes dentro del perímetro urbano y las acciones necesarias para su recuperación, por parte de las entidades competentes.
10. Generar en los predios de propiedad de la Fuerza Área Colombiana un plan parcial en el corto plazo que incluya los estudios de impacto ambiental, evaluación de operación actual y proyectada de la pista y las instalaciones subsidiarias, así como el plan parcial de área del cortijo y de los centros poblados.
11. Concertar con los propietarios de predios declarados como suelo de expansión urbana y suburbana, su desarrollo mediante proyectos urbanísticos o con planes parciales teniendo en cuenta los lineamientos de Servicios Públicos domiciliarios y el plan vial municipal propuesto.
12. Definir un programa de racionalización y mejora de servicios de infraestructura, acueducto, y alcantarillado, sistema vial en lo urbano y rural, para que unido al mejoramiento y preservación de las condiciones ambientales existentes, permitan que en el mediano plazo el municipio se posicione como un territorio que optimice las condiciones de su

desarrollo.

13. Proveer de servicios públicos y equipamientos que garanticen el desarrollo de la Vereda de Puente de Piedra, por medio de un Plan Parcial que permita ordenar los asentamientos semiurbanos existentes y su contexto rural inmediato, consolidando a mediano plazo un centro de actividad y desarrollo que aproveche todas las potencialidades que por su ubicación y recursos brinda para el beneficio local y regional.
14. Gestionar el traslado y/o nueva instalación de empresas a través de la exención de impuesto y/o creación de incentivos que faciliten la inversión privada.

3. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A CONSOLIDAR EL PROGRAMA DE GESTIÓN DEL RIESGO, TOMANDO COMO BASE EL PLAN DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES FORMULADO POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

Se modificó el contenido del artículo 14 y 28 del proyecto de acuerdo, incluyendo un párrafo único y el párrafo cuarto, respectivamente, el cual establece que deberá darse aplicación al Plan de prevención y atención de desastres.

El contenido del párrafo del artículo 14, es: La administración municipal consolidará el Programa de Gestión del Riesgo, tomando como base el Plan de Prevención y Atención de Desastres 2006. Igualmente el contenido del artículo 28 se modificó así:

ARTÍCULO 28: EL ARTÍCULO 51 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: **Artículo 51. El destino del espacio público.**

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes, previo concepto de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Las zanjas, vallados, sequías, y demás se entenderán son elementos del Espacio Público y por ser áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, bien sean naturales o artificiales o construidas y por tener relación directa con las corrientes de agua, no podrán ser encerrados, rellenados, ni taponados por personas particulares. En caso de que así se proceda por desuso deberá existir un concepto de la Corporación Autónoma Regional y posteriormente se adelantará un estudio técnico y específico por cada zona adelantado por la Gerencia para la Planeación y la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial a fin se rehabiliten como vías, andenes, bermas y demás elementos del espacio público, que bajo ningún tipo de circunstancia podrá ser objeto de apropiación de particulares.

Se prohíbe cualquier actividad que obstaculice la libre movilidad en andenes y demás elementos constitutivos del espacio público en particular la exhibición de mercancías de negocios, publicidad exterior, parqueos y otros.

Parágrafo 1: Los sistemas de circulación peatonal serán objeto de diseño, recuperación y mantenimiento en cabeza de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas.

Parágrafo 2:

El alcalde municipal o quien reciba delegación será la persona encargada de administrar los espacios deportivos, y deberá reglamentarse por decreto su vigilancia.

Parágrafo 3:

La Gerencia para la Planeación y la Gestión Integral deberá realizar el inventario de espacio público.

Parágrafo 4:

La Administración municipal pondrá en marcha los contenidos del Plan de prevención y atención de desastres del municipio de Madrid año 2006, igualmente iniciará un proceso de recuperación de las zanjas, sequías y vallados, sin importar las corrientes intermitentes y/o no continuas de agua, a fin de evitar inundaciones.

4. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A AJUSTAR LO CONSIGNADO EN EL ARTÍCULO 8 DEL PROYECTO DE ACUERDO DE REVISIÓN Y AJUSTES MANTENIENDO EL DENOMINADO “CORREDOR ECOLÓGICO TURÍSTICO” PREVISTO EN EL ARTÍCULO 11 DEL ACUERDO MUNICIPAL 024 DE 2000.

Se incluyó el literal c en el numeral primero del artículo 11, así: **Corredor Ecológico Turístico.** Es un elemento de integración regional paralelo a la Toma de San Patricio, cuyo tratamiento y desarrollo es prioritario en la consolidación del modelo de ordenamiento rural. Tendrá un ancho total de 15 metros.

5. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A AVANZAR CON EL CUMPLIMIENTO DEL PGIR, Y EN LA DEFINICIÓN DE LA PLANTA DE TRANSFERENCIA Y EN LA DISPOSICIÓN DE ESCOMBROS Y MATERIAL DE EXCAVACIÓN CONTINUAR LAS GESTIONES NECESARIAS.

Se inició la evaluación del PGIRS adoptado mediante Resolución 037 de 2005, y tal evaluación se anexa con porcentajes de ejecución dentro de los anexos del presente escrito, igualmente la planta de transferencia, y disposición de escombros (incluyendo los materiales de excavación), están contenidos dentro de la ejecución del mismo plan y tal acto administrativo es de obligatorio cumplimiento.

6. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A CONTINUAR AVANZANDO EN LA PROVISIÓN DE ESPACIO PÚBLICO PARA LOS CIUDADANOS DE MADRID Y LA POBLACIÓN FLOTANTE QUE VISITA LOS LUGARES HISTÓRICO E HITOS MUNICIPALES, LO CUAL ESTA ACOMPAÑADO DE LA PROPUESTA DEL DESARROLLO DEL SISTEMA VIAL. ADICIONALMENTE, SE AJUSTARÁ EN EL ARTÍCULO 35 DEL PROYECTO DE ACUERDO DE REVISIÓN DEL PBOT, LO RELACIONADO CON DETERMINACIÓN ES DE

ALGUNOS EQUIPAMIENTOS QUE PRESENTARÍAN SITUACIONES DE INCOMPATIBILIDAD EN SUELOS URBANOS Y QUE PRO ELLO FINALMENTE SE DESARROLLARÁN EN SUELOS RURALES DEL MUNICIPIO.

Precisamente para la provisión del espacio público se incluyó la obligación para el municipio de realizar el inventario del mismo, se crearon estrategias para su consolidación como son la entrega de obras de urbanismo finalizadas por los constructores; para su mejoramiento y preservación paisajístico se exigirá la construcción de redes subterráneas de servicios públicos domiciliarios, incluyendo energía; e igualmente se continuó considerando el Paseo de las Flores, sin embargo quedó planteado como proyecto y no como elemento objeto de un plan parcial, toda vez que se ha considerado técnicamente que el trazado del proyecto satisface las expectativas generadas.

Finalmente se consolidaron nuevas fichas técnicas, contenidas en el artículo 35 del proyecto de acuerdo, para así evitar conflictos de usos por algunos equipamientos.

7. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A INCLUIR EL PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD COMO ELEMENTO DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PBOT.

El municipio incluyó dentro del texto del artículo 21 del Proyecto de Acuerdo 024 de 2006 de revisión y ajustes el párrafo segundo, en el sentido de fijar que el municipio adelantará la formulación del Plan Maestro de Movilidad, en el cual y con la instalación de industrias y servicios de apoyo logístico a la aeronavegación en jurisdicción municipal, se considerarán los flujos y características del transporte público, así como las relaciones funcionales derivadas de la conexión con alternativas de transporte masivo.

8. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A MANTENER LOS ACUERDOS SOBRE DESARROLLO VIAL ESTABLECIDOS CON LOS MUNICIPIOS DE FUNZA Y MOSQUERA, ADEMÁS DE ANEXAR LAS REFERENCIAS DE LOS PERFILES RESPECTIVOS.

Para dar cumplimiento a lo concertado el municipio adoptó una cartografía vial rural con sus perfiles viales, y en la cual se consideraron las relaciones con los demás municipios circunvecinos, que incluyen a los municipios de Funza y Mosquera. Igualmente y habida consideración de la existencia de suelos rurales de los municipios de Mosquera, se compatibilizó el uso de suelo limitante con el municipio de Mosquera, modificando el uso propuesto al de zona de expansión comercial, y así crear una barrera transicional del uso industrial de Mosquera (hoy huevos KloKlo) al uso residencial del municipio de Madrid. Como se observa en los perfiles, ya se han incluido el fortalecimiento del espacio público a través de la construcción del perfil vial acorde al diseño formulado en el plan.

9. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A REPLANTEAR LA ZONA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL ESTRATO 4 Y 5 LOCALIZADA SOBRE LA CARRERA 10 ESTE, DEL CORREDOR FÉRREO HACIA EL NORTE, POR COMERCIAL DE BAJO IMPACTO, POR ENCONTRARSE EN EL EJE VIAL QUE COMPARTE CON MOSQUERA Y CONDUCE HACIA FUNZA. ASÍ

MISMO, EL MUNICIPIO PROPENDERÁ POR LA IMPLANTACIÓN DE DESARROLLOS INDUSTRIALES DE BAJO Y MEDIANO IMPACTO.

El plano fue modificado cambiando la Zona de Expansión residencial por Zona de Expansión comercial y sus usos fueron reglamentados en las fichas técnicas contenidas en el artículo 35, igualmente se reglamentaron los usos buscando la instalación de industria tipo jardín.

10. EL MUNICIPIO SE MANIFESTÓ DE ACUERDO CON LAS CONSIDERACIONES DE LA CORPORACIÓN Y COMO A SU JUICIO LAS DINÁMICAS ASOCIADAS CON SERVICIOS DE RUTA Y USSO COMPLEMENTARIOS SERÁN MARCADOS POR LA VARIANTE DE LA TRONCAL DE OCCIDENTE, PROPUSO LA EXCLUSIÓN DEL CORREDOR VIAL PRÓXIMO A LA PTAR MADRID 1, POR LO QUE SE COMPROMETIÓ A REALIZAR EL AJUSTE RESPECTIVO EN EL MAPA NO. 1 DE “USOS DEL SUELO RURAL”, DESTINÁNDOLO PARA LOS USOS PROPUESTOS PARA LA VEREDA LA ESTANCIA. LAS DEMÁS FRANJAS DE CORREDOR VIAL DE SERVICIOS RURALES ADOPTADAS CON EL ACUERDO 024 DE 29000, SE MANTIENEN Y CUENTA CON LOS PARÁMETROS DEL ACUERDO CAR 16 DE 1998.

Nótese que el plano No. 1 ya ha sido modificado, toda vez que se excluyó el corredor vial próximo a la PTAR Madrid 1, para así no contrariar los criterios del RAS 2000 para aislamientos respecto de infraestructura de Saneamiento tipo PTAR.

11. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A INCLUIR LA TABLA DE COORDENADAS DEL PERÍMETRO SUBURBANO DE PUENTE DE PIEDRA Y LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUERIMIENTOS DEL DECRETO 097 DE 2006. EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN PARA ESTOS SUELOS SERÁ EL “PLAN MAESTRO DE SERVICIOS, PAISAJÍSTICO Y DE ESPACIO PÚBLICO” Y EL MUNICIPIO DETERMINARÁ SI HACE EFECTIVA LA INCLUSIÓN DE CESIONES TIPO A O B PARA EL DESARROLLO DE ESTAS ÁREAS.

Dentro del texto de los ajustes al PBOT se incluyeron las coordenadas. Y en lo que tiene que ver con el desarrollo de estos suelos se determinó que el Plan Maestro estaría formulado para poder desarrollar los terrenos, así:

ARTÍCULO 62: EL ARTÍCULO 201 DEL ACUERDO 024 DE 2000, QUEDARÁ ASÍ: Artículo 201. Zona Suburbana

Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objetos de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, y sus coordenadas de ubicación en la vereda Puente de Piedra corresponden a:

ZONA SUB URBANA PUENTE DE PIEDRA

22. NORTE: 1.024.696,17	ESTE: 984.110,07
23. NORTE: 1.024.795,12	ESTE: 984.000,34
24. NORTE: 1.025.060,90	ESTE: 984.132,82

25. NORTE: 1.024.978,65	ESTE: 984.379,76
26. NORTE: 1.024.875,19	ESTE: 984.581,93
27. NORTE: 1.024.884,05	ESTE: 984.637,77
28. NORTE: 1.024.735,98	ESTE: 984.630, 42
29. NORTE: 1.024.650,97	ESTE: 984.700,64
30. NORTE: 1.024.635,59	ESTE: 984.691,75
31. NORTE: 1.024.595,38	ESTE: 984.639,98
32. NORTE: 1.024.544,42	ESTE: 984.582,19
33. NORTE: 1.024.521,41	ESTE: 984.587,30
34. NORTE: 1.024.405,36	ESTE: 984.566,63
35. NORTE: 1.024.363,04	ESTE: 984.543,00
36. NORTE: 1.024.370,49	ESTE: 984.520,07
37. NORTE: 1.024.416,25	ESTE: 984.502,55
38. NORTE: 1.024.449,17	ESTE: 984.442,98
39. NORTE: 1.024.470,06	ESTE: 984.362,22
40. NORTE: 1.024.642,77	ESTE: 984.166,69
41. NORTE: 1.024.779,55	ESTE: 984.230,26
42. NORTE: 1.024.817,89	ESTE: 984.167,89

Se establece como zona suburbana el área ubicada entre el costado oriental del perímetro urbano de Puente de Piedra, la autopista Medellín y la vía interna que desde el sector Pablo Sexto conduce al perímetro urbano de Puente de Piedra. Se determinan como usos del suelo los siguientes:

Uso Principal: Condominios campestres y parcelaciones rurales.

Uso Compatible: Servicios comunitarios de carácter rural

Usos Condicionados: Comercio de insumos agropecuarios.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

La densidad máxima de vivienda por hectárea será de cuatro (4) unidades de vivienda para condición dispersa y de ocho (08) unidades de vivienda para condición agrupada.

La ocupación máxima del predio será del 15% para vivienda dispersa y del 30% para vivienda agrupada. El área restante deberá ser dedicada a la reforestación con especies nativas.

El predio mínimo será de 2.500 M² con frente mínimo de 25 metros lineales.

La altura máxima de las edificaciones será de dos pisos.

Los paramentos de fachada tendrán un aislamiento frontal y posterior mínimo de diez (10) metros lineales y de cinco (5) metros lineales en la parte lateral con respecto del lindero del predio.

Estacionamientos: se dará solución mínima de un estacionamiento por cada unidad de vivienda.

PARÁGRAFO: Para el desarrollo de cualquiera de estos terrenos, el propietario deberá presentar un Plan Maestro de Servicios, Paisajístico y de Espacio Público".

12. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A ESTABLECER LOS POLÍGONOS PARA ZONAS DE PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE, EN EL MAPA NO: 1 "USOS DEL SUELO RURAL", E INCLUIR LAS CORRESPONDIENTES TABLAS DE

COORDENADAS DE LOS SECTORES PLANOS DE LA VEREDA CARRASQUILLA Y EN SECTORES DE LA VEREDA LOS ÁRBOLES, ASIGNÁNDOLES EN LA NORMATIVA DEL PROYECTO DE ACUERDO DE REVISIÓN Y AJUSTES DEL PBOT, UNA DENSIDAD DE TRES (3) VIVIENDAS UNIFAMILIARES POR CADA HECTÁREA. ADEMÁS SE COMPROMETIÓ A EXCLUIR DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES PARA SUELOS AGROPECUARIAS EN LOS USOS COMPATIBLES O CONDICIONADOS, LAS PARCELACIONES Y/O ACTIVIDADES PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE, SIENDO NECESARIO CONTEMPLARLAS COMO USOS PROHIBIDOS.

Para el tema de vivienda campestre el municipio incluyó en el texto del artículo 111 que sólo se podría desarrollar vivienda campestre en las zonas determinadas por la CAR, pero adicionalmente se incluyó una fracción que corresponde a la vereda El Corzo, toda vez que corresponde a una zona que colinda con la instalación de vivienda campestre tipo quintas vacacionales y centros de reuniones del municipio de Bojacá, y otra zona de la vereda Puente de Piedra, a fin de armonizar los usos de suelo.

Igualmente y a fin de evitar el fraccionamiento diferente de terrenos para vivienda campesina, se especificó que además de esa dependencia económica del terreno, sólo podrían desarrollarse construcciones de un solo piso, en un área menor de 100 M2 y que la distribución interna correspondería a las cosas básicas de la vivienda campesina, a saber, despensa, alcoba, baño y cocina, así:

Artículo 111. Vivienda campestre y vivienda campesina

Se entenderá que la vivienda campestre tiene una definición totalmente diferente a la entendida por vivienda campesina, toda vez que la primera de ellas tiene características hebdomadarias o de residencia permanente y la segunda corresponde a una dependencia económica con directa relación a la explotación económica del predio agropecuario, por ello se determina que:

1. Las intensidades, usos y densidades para la localización de vivienda campesina dependerán de la zona o Área específica de localización del inmueble.

2. Las intensidades y usos para la localización de vivienda campestre será de 3 viviendas unifamiliares por Hectárea, adicionalmente deberá: Conceptuarse la no existencia de vegetación natural o un ecosistema estratégico que tenga afectación directa por las construcciones a desarrollar a través de la autoridad ambiental competente, deberá garantizar su propia independencia en servicios públicos domiciliarios y/o garantizar su disponibilidad y deberá ser sometido a régimen de propiedad horizontal y/o copropiedad.

La localización de vivienda campestre será en los sectores planos de la Vereda Carrasquilla, en un sector de Vereda los Arboles, en un sector de la vereda Puente de Piedra y en un sector de la Vereda el Corzo, según coordenadas especificadas a continuación:

CARRASQUILLA

5. NORTE: 1.027.187,73

ESTE: 988.364,01

6. NORTE: 1.027.512,92

ESTE: 987.975,42

7. NORTE: 1.028.555,02	ESTE: 988.943,66
8. NORTE: 1.028.403,11	ESTE: 989.149,46

PUENTE PIEDRA

14. NORTE: 1.025.382,02	ESTE: 982.588,92
15. NORTE: 1.025.588,35	ESTE: 983.348,25
16. NORTE: 1.025.116,13	ESTE: 983.804,82
17. NORTE: 1.025.267,88	ESTE: 983.891,02
18. NORTE: 1.025.098,62	ESTE: 984.127,79
19. NORTE: 1.024.823,52	ESTE: 983.999,20
20. NORTE: 1.024.732,74	ESTE: 983.457,14

LOS ÁRBOLES

5. NORTE: 1.020.832,62	ESTE: 978.453,05
6. NORTE: 1.021.375,10	ESTE: 978.020,90
7. NORTE: 1.022.475,56	ESTE: 978.801,78
8. NORTE: 1.022.198,10	ESTE: 979.214,26

EL CORZO

5. NORTE: 1.018.755,97	ESTE: 972.385,65
6. NORTE: 1.018.770,84	ESTE: 972.227,28
7. NORTE: 1.019.696,14	ESTE: 972.822,41
8. NORTE: 1.019.406,57	ESTE: 973.090,48

13. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A INCLUIR LOS CONTENIDOS PERTINENTES A LA MALLA VIAL RURAL DEL ARTÍCULO 71 DEL PROYECTO DE ACUERDO DE REVISIÓN Y AJUSTES EN EL COMPONENTE RURAL DEL PBOT.

El municipio dando cumplimiento a lo aquí acordado, se procedió a digitalizar los planos 07 “Plan vial rural” y 08 “Perfiles viales rurales”. Ellos basados en archivos magnéticos existentes y concordantes con la topografía real del terreno.

14. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A CONTEMPLAR LA INFORMACIÓN DE LOS POLÍGONOS DE LAS ZONAS DE IMPLANTACIÓN DE INDUSTRIA RURAL, LOS CUALES EN EL ACUERDO 024 DE 2000, CONTABAN CON REFERENCIAS PREDIALES, AL COMPLEMENTARLOS CON LAS TABLAS DE COORDENADAS RESPECTIVAS DENTRO DEL PROYECTO DE ACUERDO DE REVISIÓN Y AJUSTES DEL PBOT. ADEMÁS SE MANTIENEN LA NECESIDAD DE CONTAR CON CALZADA DE DESACELERACIÓN, IMPLANTACIÓN DE INDUSTRIA JARDÍN, ÍNDICE DE OCUPACIÓN DEL 50% Y LOS DEMÁS PARÁMETROS DEL ACUERDO CAR 16 DE 1998.

Se procedió a incluir las coordenadas dentro del texto del artículo de Zona Agropecuaria con implantación de industria, e igualmente se incluyeron cada una de las cédulas catastrales en las cuales se podría desarrollar tal actividad. Igualmente se mantuvo la calzada de desaceleración, se incluyeron los aislamientos por todos los costados del predio a desarrollar e igualmente y considerando la instalación de industria jardín, y por dar aplicación a las

obligaciones que impone cada desarrollo como son cesiones, afectaciones con la ronda de río de 30 ML, aislamiento de vías y demás se consideró elevar en forma mínima el índice de ocupación de .50 a .60, reiterando que ello se debe a la cantidad de gravámenes de los cuales serán objeto los constructores al querer desarrollar los predios. En ese orden de ideas el contenido del artículo quedó así:

**Parágrafo 2:
Implantación de Industria.**

Dentro de la zona de uso agropecuario mecanizado o intensivo se determina la delimitación de dos (2) áreas para uso compatible industrial delimitadas así:

3. Área troncal de occidente dentro de la cual se incluyen los predios identificados con las células catastrales Nos. 00-00-0004-0012-000 parcialmente, 00-00-0004-0015-000 parcialmente, 00-00-0004-0011-000, 00-00-0004-0016-000, 00-00-0004-0018-000, 00-00-0004-0010-000 parcialmente, hasta encontrar en su costado nor-oriental el propanonoducto Mancilla-Vista Hermosa y los predios identificados con las cédulas catastrales No: 00-00-0005-0001, 00-00-0005-0002-000, 00-00-0005-0003-000, 00-00-0005-0004-000, 00-00-0005-0006, 00-00-0005-0062-000, entre la troncal de occidente y la línea férrea.
5. Área Santa Cruz conformada por los predios identificados con las cédulas catastrales Nos. 00-00-00006-0010-000, 00-00-00006-0022-000, 00-00-00006-0023-000, 00-00-00008-0076-000, 00-00-000-000 parcialmente, 00-00-0008-0073-000, 00-00-0008-0072-000, 00-00-0008-0074-000, 00-00-0008-0103-000, 00-00-0008-0089-000, 00-00-0008-0070-000 parcialmente, 00-00-0008-0114-000 parcialmente, 00-00-0008-0069-000 parcialmente, 00-00-0006-0010-000, 00-00-0006-0022-000, 00-00-0006-0023-000, 00-00-0008-0071-000, 00-00-0008-0091-000, 00-00-0008-0070-000 parcialmente, 00-00-0008-0169-000 parcialmente, 00-00-0008-0103-000, 00-00-0008-0075-000, 00-00-0008-0116-000 parcial, 00-00-0008-0136-000, 00-00-0008-0170-000, 00-00-0008-0175-000.
6. Área de Boyero conformada por las cedulas catastrales 00-00-0009-0021-000, 00-00-0009-0022-000, 00-00-0009-0046-000, 00-00-0009-0056-000, 00-00-0009-0078-000, 00-00-0009-0079-000, 00-00-0009-0047-000, 00-00-0009-0008-000, 00-00-0009-0009-000, 00-00-0009-0010-000, 00-00-0009-0011-000, 00-00-0009-0012-000, 00-00-0009-0023-000, 00-00-0009-0020-000 y 00-00-0009-0019-000

Las coordenadas que corresponden a tales predios son:

ZONA INDUSTRIAL I

1 NORTE: 1.016.021,94	ESTE: 977.885,46
2 NORTE: 1.016.610,10	ESTE: 977.066,61
3 NORTE: 1.016.460,32	ESTE: 976.934,28
4 NORTE: 1.017,740,11	ESTE: 974.804,00
5 NORTE: 1.018.317,17	ESTE: 974.894,07
6 NORTE: 1.017.666,45	ESTE: 975.910,26
7 NORTE: 1.017.935,21	ESTE: 976.102,89
8 NORTE: 1.017.614,88	ESTE: 976.624,14
9 NORTE: 1.017.441,75	ESTE: 977.857,00

10 NORTE: 1.016.823,25	ESTE: 977.761,84
11 NORTE: 1.016.953,39	ESTE: 977.946,80
12 NORTE: 1.016.152,63	ESTE: 978.273,74

ZONA INDUSTRIAL 2

1 NORTE: 1.016.198,79	ESTE: 980.478,94
2 NORTE: 1.016.295,63	ESTE: 979.807,65
3 NORTE: 1.017.028,64	ESTE: 978.939,08
4 NORTE: 1.017.439,79	ESTE: 979.495,89
5 NORTE: 1.018.952,19	ESTE: 979.106,42
6 NORTE: 1.018.893,25	ESTE: 979.743,76
7 NORTE: 1.018.056,92	ESTE: 980.067,42
8 NORTE: 1.017.489,88	ESTE: 980.000,16
9 NORTE: 1.017.540,63	ESTE: 980.743,48
10 NORTE: 1.016.549,44	ESTE: 980.687,34
11 NORTE: 1.016.544,75	ESTE: 980.391,87

ZONA INDUSTRIAL 3

1 NORTE: 1.014.189,11	ESTE: 981.996,61
2 NORTE: 1.016.048,47	ESTE: 981.276,61
3 NORTE: 1.016.190,84	ESTE: 980.992,58
4 NORTE: 1.016.371,97	ESTE: 981.206,65
5 NORTE: 1.016.597,41	ESTE: 981.332,56
6 NORTE: 1.016.835,96	ESTE: 981.366,11
7 NORTE: 1.016.946,98	ESTE: 981.567,22
8 NORTE: 1.016.600,85	ESTE: 981.770,09
9 NORTE: 1.016.808,79	ESTE: 981.989,27
10 NORTE: 1.016.516,76	ESTE: 982.148,78
11 NORTE: 1.016.499,23	ESTE: 982.008,52
12 NORTE: 1.016.267,88	ESTE: 982.077,40
13 NORTE: 1.015.706,32	ESTE: 982.250,49
14 NORTE: 1.015.254,95	ESTE: 982.511,21

Y se determinan las siguientes disposiciones:

- 1 La adopción de una franja de protección ambiental perimetral a toda el área delimitada de diez (10) metros lineales y las establecidas para protección de fuentes hídricas.
- 2 Como consecuencia de la actividad industrial se podrán generar servicios complementarios a la misma.
- 3 La actividad industrial y los usos compatibles deberán cumplir con las condiciones ambientales establecidas en la normatividad vigente.
- 4 Área mínima de cada predio 1 Hectárea.
- 5 Índice de ocupación máxima del 0.60 área total del predio, el área restante deberá ser destinada a reforestación con especies nativas.
- 6 El acceso vehicular se efectuará por carriles de desaceleración paralelos a la vía principal y los parqueaderos se deberán dotar al interior del predio aportando uno por cada cincuenta (50) metros cuadrados de construcción.
- 7 La parte frontal de los predios deberá dar manejo de zonas verdes y

- cerramiento con transparencia mínima del ochenta (80%) por ciento.
- 8 la altura permitida para las implantaciones de industrias en áreas rurales será de dos pisos con altura doble entre pisos.
 - 9 El aislamiento sobre vías será el determinado por el Plan vial Municipal, para lo cual se debe observar los respectivos perfiles viales.
 - 10 Los procesos productivos serán objetos de aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
 - 11 Minimización del uso del recurso hídrico, así como el establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
 - 12 Se deberán prever zonas para el saneamiento ambiental y facilidad de drenaje de aguas lluvias.
 - 13 La apropiación de servicios públicos estará a cargo de quien genera la actividad industrial como propietario.
 - 14 De otra parte la disponibilidad de los servicios de agua para consumo humano debe certificarse por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Madrid.
 - 15 El área industrial deberá presentar el diseño del sistema de disposición final de estos vertimientos, en la fase de Licenciamiento.
 - 16 El Municipio de Madrid aprobará normatividad para el desarrollo Industrial garantizando que se puedan desarrollar proyectos industriales de Bajo y Mediano Impacto, con bajo nivel de consumo de Agua dentro de sus procesos.

FICHA TÉCNICA

Se determina para el manejo de la Zona de Expansión Comercial e Industrial las disposiciones establecidas

Usos	Uso Principal	GRUPO S, y se permitirá dentro de los primeros 200 ML contados a partir del eje de la vía el uso para G, O, P, R, Q- 123, 124, 125, 126
	Uso Compatible	N
	Uso condicionado	H, K, Q, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 136, 137
	Uso Prohibido	Todos Los demás

Estructura Urbana		LOTEO				AGRUPACIÓN			
		VIS		NO VIS		VIS		NO VIS	
		Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar
	Frente mínimo unidad de vivienda y/o unidad resultante (ml)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Tamaño mínimo unidad de vivienda y/o unidad resultante (m2)	Para comercio la franja dentro de los primeros 200 ML, paralelos al eje de la vía: 105 M2 en resultantes de proyectos urbanísticos: Siendo el tamaño mínimo de desarrollo urbanístico para industria o comercio 1 Hc				-----	-----	-----	-----
	Tamaño mínimo manzana (m2)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	Tamaño mínimo Urbanización (Has)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Edificabilidad		LOTEO				AGRUPACION			
		VIS		NO VIS		VIS		NO VIS	
		Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar	Unifamiliar y/o bifamiliar	Multifamiliar
	Índice Ocupación máxima	0.60							
	Densidades máximas	----							
	Altura máxima	Tres (3) pisos							
	Aislamientos mínimos	Anterior (antejardín)				10 ml			
		Posterior y/o contra vecinos							
		Lateral y/o contra vecinos							

Otros	Estacionamientos mínimos	VIS		NO VIS		Comercio	Industrial
		Residencial	Visitantes	Residencial	Visitantes		
				----	----	----	----
	Cerramientos	El cerramiento de los predios deberá dar solución de transparencia en mínimo el 80% en reja, malla eslabonada o también podrá hacerse en cerca viva a una altura mínima de 2.0 ML, también el cerramiento lateral y posterior podrá construirse en mampostería con una altura mínima de 2.00 ML.					

Cesiones	Públicas Tipo A mínimas	Total 25 %	17% Zonas Verdes	
			8% Equipamientos	
	Comunales Privadas Tipo B mínimas	En Desarrollos residenciales: 15 M ² por cada 80 M ² de área neta construida en vivienda.		
		En desarrollos comerciales: 15 M ² por cada 120.00M ² de área comercial construida		
	En desarrollos institucionales: 15 M ² por cada 160.00M ² de área construida.			

en el artículo 68 Normativa General de las Zonas Comerciales y Normativa General de las zonas Industriales.

El acceso vehicular al área industrial se realizará mediante vía paralela a la variante y deberá contemplarse un aislamiento ambiental de 15.00 ML a partir del borde de la calzada de desaceleración

El desarrollo vehicular en caso de requerirse el fraccionamiento del área, deberá proyectar la continuidad de la malla vial.

Las nuevas industrias deberán desarrollarse como Unidades de Actuación Urbanística, bajo licenciamiento, o bajo el concepto de Parques industriales e industria tipo jardín.

Los estacionamientos se solucionarán al interior del predio y las áreas de cargue y descargue deben ser resueltas internamente.

No se hará uso del espacio público, diferente al establecido, respetando los perfiles viales correspondientes y manteniendo como uso privado el área dentro de los paramentos de cada predio.

Todo predio con frente a la variante concesionada tendrá un retroceso de 30 metros lineales que serán

contados a partir del inicio del derecho de vía.
 Se deberá presentar la adopción de una franja de protección ambiental perimetral a toda el área delimitada de diez (10) metros lineales y las establecidas para protección de fuentes hídricas, y no serán objeto de estacionamientos.
 Se deberá presentar un aislamiento ambiental de 15.00 ML a partir del borde de la calzada de desaceleración de la Troncal de occidente y no serán objeto de estacionamientos.
 Para el caso de los servicios públicos de cada unidad de parques industriales deberá poseer su propia independencia en servicios públicos, y cumplir con las determinantes que la respectiva empresa prestadora de servicios formule.
 Para sótanos y semisótanos La rampa de acceso deberá tener su iniciación dentro del lote, su pendiente máxima será del 20 %; Deberá tener el concepto de la EAAAM, por su nivel de piso respecto las redes de alcantarillado público; La altura será mínima de 2.50 ML de entrepiso, Solo se permiten en lados de manzana no desarrollados urbanísticamente; y solo se permitirán para parqueaderos y espacios para, equipos y depósitos.
 Para el desarrollo del Plan vial de esta área, los propietarios deberán hacer cesión anticipada de las áreas que serán ocupadas por los desarrollos viales y la construcción de estas vías estarán a cargo de los predios objeto de desarrollo.

15. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A PLANTEAR EN LA PROPUESTA CARTOGRÁFICA DEL MAPA 1 “USOS DEL SUELO RURAL” LA LOCALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE ALTO IMPACTO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 902 DE 2004, DETERMINANDO EL POLÍGONO RESPECTIVO, ESTABLECIENDO LAS COORDENADAS PLANAS DE SU DELIMITACIÓN. EN RAZÓN A LAS POSIBLES INCOMPATIBILIDADES CON USOS RESIDENCIALES SE PRECISARAN EN LOS CUADROS DE LA NORMATIVA URBANA, LAS RESTRICCIONES PARA NUEVOS DESARROLLOS DE SERVICIOS AUTOMOTRICES, VENTA DE COMBUSTIBLE Y CLUBES PRIVADOS CON ACTIVIDAD NOCTURNA ENTRE OTROS, EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

Dentro de la cartografía oficial se ubico en zona rural según requerimiento de la CAR en la cual se especifican cuáles de los servicios clasificados como alto impacto pueden localizar sus actividades en tal zona.

16. EL MUNICIPIO SE COMPROMETIÓ A REALIZAR Y ENTREGAR LOS AJUSTES DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN, EL PROYECTO DE ACUERDO, LA CARTOGRAFÍA Y EL DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE, DE CONFORMIDAD CON LO CONCERTADO, LO CUAL ES IMPRESCINDIBLE PARA AVANZAR EN EL TRAMITE DE LA RESOLUCIÓN RESPECTIVA POR PARTE DE LA CORPORACIÓN.

Para dar cumplimiento el municipio allega a su despacho los siguientes documentos:

1. Proyecto de acuerdo que contiene el texto del acto administrativo, modificado según los requerimientos aquí detallados.
2. Perfiles viales: contiene todos los perfiles viales que corresponden a 10 planos y a un plano rural con el número 08.
3. Cartografía oficial contiene OCHO planos que contienen las modificaciones y se describen a continuación:

01	usos de suelo rural
02	riesgos y amenazas del municipio

03	subsistema vial
04	usos de suelo urbano – escala 1:6.000-
04	usos de suelo urbano – escala 1:10.000-
05	aturas
06	Ecosistemas estratégicos - área de importancia ambiental y protección vegetación nativa
07	Plan vial rural
08	Perfiles viales rurales

4. Estudios:

- a. Estudio técnico que sustenta la revisión general del plan básico de ordenamiento territorial para el municipio de Madrid Cundinamarca, que se constituye como un diagnóstico de la situación actual del municipio de Madrid, evaluación del PBOT vigente, e información necesaria para la revisión general del acuerdo 024 de 2000.
- b. Plan de Atención y Prevención de Desastres para el Municipio de Madrid, año 2006.
- c. Caracterización de la actividad floricultora en el municipio de Madrid Cundinamarca, año 2006, que se constituye como un documento base para prohibición de implantación de nuevos cultivos bajo invernadero.
- d. Documento técnico de soporte para el municipio de Madrid, año 2000.

5. Y finalmente se presenta las constancias de Concertación, donde se anexan las constancias de las reuniones con diferentes personas, comunidades y demás y el concepto del consejo territorial de planeación.

Así las cosas, el suscrito Alcalde en calidad de representante Legal del Municipio de Madrid, considera que se ha dado cumplimiento a las exigencias contenidas en todos y cada uno de los 14 puntos objeto de concertación, según Acta suscrita el 29 de agosto de 2006.

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,



HEBERTO MUÑOZ PORRAS
Alcalde Municipal.

Proyectó: Adriana O.
Revisión Técnica: Ing. Jorge Gaitán
VoBo GPGI: Dra. Sandra M. Acero R
Revisión Jurídica: Dra. Josefina I. Núñez C.