

**ACUERDO No. 22**  
**OCTUBRE 31 DE 2.000**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.**

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SILVANIA, EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LAS LEYES 99 – 152 Y 136 DE 1994; 388 DE 1997 Y 546 DE 1999, Y**

**CONSIDERANDO:**

1. *Que dentro del proceso de descentralización, modernización del estado y democratización del proceso de toma de decisiones y basados en el principio de las sociedades democráticas contemporáneas de renovación de la relación estado, sociedad civil y territorio, expresada en la búsqueda permanente de los mejores modelos de desarrollo basados en la equidad social, el bienestar de la población, el aprovechamiento sostenible del capital natural y el equilibrio espacial del desarrollo territorial, se crea el planteamiento del Ordenamiento Territorial.*
2. *Que el Ordenamiento Territorial no solo es una política de estado si no fundamentalmente un instrumento de planificación, que permite una apropiada organización político administrativa de la Nación y la proyección espacial de las políticas de desarrollo social, económico, ambiental y cultural de la sociedad, garantizando un nivel de vida adecuado para la población y la conservación del ambiente.*
3. *Que de una manera mas puntual, el ordenamiento del territorio como función pública por excelencia el municipio, cuya gestión recae en las autoridades locales, esta orientado a identificar, definir y potenciar las distintas acciones y actuaciones sobre el suelo del territorio para encauzar el desarrollo social y económico de la población que reside en un determinado lugar de esta manera mejorar sus condiciones de vida hacia el futuro. Por tanto, el horizonte del ordenamiento debe partir de reconocer las condiciones actuales del territorio dentro de un proceso de transformación temporal que se enfoca a la previsión de las acciones que propendan por lograr el futuro deseado.*
4. *Que al ser el Ordenamiento territorial una política de estado y un instrumento de planificación, resultante de los principios constitucionales y leyes como la Ley 99 , 152 y 136 de 1994 entre otras, el instrumento normativo que establece las pautas para orientar equitativa y racionalmente el desarrollo territorial de las entidades territoriales del país, es la Ley 388 de 1997 o ley de desarrollo territorial con sus respectivos decretos reglamentarios y leyes como la Ley 546 de 1999 que la modifica en ciertos aspectos parcialmente.*
5. *Que corresponde a todas las administraciones municipales y distritales formular y adoptar su Plan de Ordenamiento Territorial a mas tardar el día 31 de octubre del año 2000.*

**ACUERDA:**

**ARTICULO 1:** *Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Sylvania, consignado en las siguientes partes, títulos, capítulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos y tablas que se mencionan mas adelante.*

## **PARTE I COMPONENTE GENERAL**

**ARTICULO 2:** El componente general del PBOT establece las estructuras Urbano-Rural e Intra-Urbana que se pretende alcanzar en el largo plazo. Por estructura Urbano-Rural e Intra-urbana se entiende el modelo de ocupación del territorio que se desea adoptar a largo plazo. Este modelo de ocupación del territorio fija, determina y establece de manera general los aspectos como estrategias de localización y distribución espacial de las actividades, grandes infraestructuras y equipamientos requeridos para soportar estas actividades y las características de los sistemas de comunicación vial que garantizan una fluida integración entre aquellas actividades espacialmente separadas.

### **EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 3:** en conformidad con los artículos 5 y 6 de la ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal, comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertada y coherente, emprendidas por el municipio para disponer de instrumentos de enlace, de orientación y de desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. El Ordenamiento Territorial debe ser acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y armónico con el medio ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

### **EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ARTICULO 4:** El plan de Ordenamiento Territorial es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o Distrital, comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

El Municipio de Sylvania (Cundinamarca) adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), Como instrumento para el desarrollar el proceso de Ordenamiento Territorial ; lo anterior, respaldado en el argumento de que el Municipio a pesar de poseer una población inferior 30.000 Habitantes presenta dinámicas importantes de crecimiento urbano.

### **PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 5:** El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelantará bajo los principios de:

Coordinación administrativa e interinstitucional,  
Participación social,  
Equidad,  
Sostenibilidad,  
Competitividad,  
Equilibrio del desarrollo territorial,  
Función social y ecológica de la propiedad,  
Prevalencia del interés público sobre el interés particular,  
Distribución equitativa de las cargas y beneficios,

### **OBJETIVOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 6:** Corresponden a los objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal:

- a. Prevalcer y orientar el desarrollo del principio de sostenibilidad ambiental mediante, la conservación y recuperación de las zonas establecidas como de protección ; propender porque las actividades socioeconómicas se desarrollen de una forma compatible con el medio ambiente y la definición y tratamiento de las áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- b. Reconocer, recuperar y preservar la subcuenca media y alta del río Chocho o Panches, como elemento fundamental de la calidad y cantidad del recurso hídrico que discurre por la cuenca del río Sumapaz, el cual se define como patrimonio ecológico y económico del Municipio y la región. El aprovechamiento del recurso frente a la capacidad de soporte del territorio, expresado por el uso intensivo del suelo y el posible transvase de la cuenca; solo podrá ser aceptado cuando se demuestre que se evitan afectaciones negativas sobre la calidad y cantidad del recurso hídrico de la cuenca previa gestión ante la autoridad ambiental.

- c. *Integrar, explotar y articular la condición geográfica del Municipio de Sylvania dentro de los anillos de interacción funcional de los Municipios de Cundinamarca y la Capital de la República; por medio de modelos de ocupación del territorio entorno a la vía, funcionalidad del sistema vial complementario y definición de la infraestructura de equipamientos colectivos. Dichos elementos deben tener como principios fundamentales responder a la dinámica social de los habitantes, y preservación y adecuado aprovechamiento, en interacción con el territorio y su capacidad de soporte de los recursos naturales.*
- d. *Gestionar y apoyar el proceso de desarrollo agropecuario del municipio con el fin de potencializar su participación productiva con respecto a la región y el departamento, mejorando a su vez las condiciones socioeconómicas de la población; lo anterior por medio de la construcción de fortalecimiento de organizaciones comunitarias participativas y representativas y la coordinación, administración y apoyo del ente municipal en el asesoramiento técnico, financiero y logístico de los procesos productivos.*
- e. *Propender por la consolidación Intra-Urbano de los centros poblados del municipio, previendo un desarrollo urbano integral y evitando el fenómeno descontrolado de la urbanización, utilización irracional de grandes inversiones públicas en materia de infraestructura, ubicación de asentamientos en zonas de riesgo y demás problemas que afecten el nivel de vida de la población; lo anterior por medio de actuaciones acordes a la zonificación y reglamentación de usos.*
- f. *Fortalecimiento, desarrollo y consolidación de los sectores suburbanos del municipio por su vocación recreacional, de descanso y económica, conforme con las disposiciones de zonificación y reglamentación; lo anterior no solo por medio de inversiones en infraestructura, sino de políticas y programas de incentivo. Dichos programas y políticas son extensivos para desarrollos ecoturísticos y agroturísticos en el sector rural y alternativas turísticas en el casco urbano.*

#### **POLITICAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 7:** *Corresponden a las políticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal:*

- a. *La creación de niveles y canales de comunicación para adelantar procesos de información y formación que permitan establecer la productividad económica partiendo de una buena asistencia técnica que garantice el buen uso y aprovechamiento de los recursos naturales al desarrollo gradual de los sectores económicos y potenciarlos al nivel regional y departamental.*
- b. *Estímulos por parte de la administración municipal para el control y seguimiento en la reglamentación de usos del suelo rural para no permitir el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.*
- c. *Establecer procedimientos educativos hacia la comunidad en general enfocados a la protección de los ecosistemas estratégicos de las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.*
- d. *Consolidar las zonas urbanas y de expansión mediante la estimulación de la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas a partir de la adecuada prestación de servicios públicos y sociales que permitan el desarrollo integral de la comunidad con su entorno.*
- e. *Establecer los procedimientos administrativos que permitan la continuidad del proceso de planeación del Ordenamiento territorial además otorgándole facultades especiales a la administración para ejecutarlo y crear las correspondientes instancias de gestión y de participación que vigilen y controlen su implementación.*
- f. *Asegurar la cobertura y mejoramiento de los servicios públicos y sociales y su infraestructura para la generación de actividades turísticas a través del agroturismo y de recreación para asegurar el desarrollo del municipio como polo de atracción en la provincia de Sumapaz.*
- g. *La organización del sistema vial jerarquizado tanto en la construcción, adecuación y mantenimiento acorde con las estrategias de desarrollo territorial.*

- h. *Velar por el mantenimiento y protección de los elementos constituidos y complementarios del espacio público como instrumentos de articulación del entorno urbano.*

### **ESTRATEGIAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 8:** *Las estrategias del componente general del PBOT representan los planes, programas y proyectos que nos permiten llegar al modelo territorial futuro, deseado y concertado que se busca alcanzar mediante la aclaración de prioridades y problemas, y así se superen los conflictos y se aprovechen las potencialidades del territorio.*

*La estrategias están expresadas de acuerdo al nivel primario y secundario de prioridad y deben formar parte de los distintos componentes de los planes de inversión a corto, mediano y largo plazo, adicionalmente se presenta unos aspectos que son relevantes para ser tenidos en cuenta dentro de la estructuración de dichas estrategias.*

*Estrategias de nivel primario de Prioridad :*

- *Formación y fortalecimiento de organizaciones comunitarias participativas y representativas.*
- *Reestructuración administrativas.*
- *Definición y desarrollo de políticas de incentivos agrícolas, agroindustriales, manufactureros y comerciales.*
- *Priorización y adecuación de los programas de la UMATA de acuerdo al desarrollo sectorial del municipio.*
- *Inversión de recursos ( Técnicos, Financieros, Logísticos, entre otros) en los acueductos veredales.*
- *Programa de acoplamiento para el cumplimiento de la reglamentación de usos urbanos e inventario comercial.*
- *Estructuración técnica y operativa para el programa de educación secundaria técnica, agrícola y empresarial.*
- *Diseño y financiación del plan maestro de alcantarillado de la cabecera municipal de Silvania.*
- *Diseño y financiación del plan maestro de acueducto y alcantarillado de la zona urbana de Subia.*
- *Adecuación técnica de acueductos veredales.*
- *Plan educativo de infraestructura y maestros para enfrentar el déficit.*
- *Adecuación y ampliación del Colegio Santa Inés.*
- *Legalización y mitigación del impacto ambiental de las explotaciones mineras.*
- *Programa de asesoría técnica para la disposición de basuras en el área rural.*
- *Programa de control de natalidad.*
- *Clasificación y reclasificación de la población en el SISBEN.*
- *Programa de gestión, coordinación y apoyo para el acceso a créditos.*
- *Adecuación Vial, diseño y construcción del corredor ambiental en la cabecera urbana.*
- *Evaluación, diseño y readecuación de las redes de servicios domiciliarios por impacto producido por la ampliación de la vía panamericana.*
- *Diseño, relocalización, adecuación y construcción de los mataderos municipales.*
- *Valoración y actuaciones de patrimonio histórico y arqueológico.*
- *Programa de cobertura de transporte público Interveredal.*

### **ESTRATEGIAS A NIVEL SECUNDARIO DE PRIORIDAD**

- *Programa de cultura comunitaria sobre sostenibilidad ambiental.*
- *Transformación de las actividades agrícolas, artesanales y de economía tradicional.*
- *Programas de organización comunitaria para solicitar y obtener asistencia técnica y comercialización.*
- *Estructuración de centros de acopio*
- *Programas de explotación ganadera y agrícola desarrolladas bajo el principio de sostenibilidad ambiental.*
- *Programa para la recuperación y tratamiento de las zonas urbanas.*
- *Diseño , construcción y adecuación viales en el sector de Burana, Jalisco y Noruega.*
- *Diseño, construcción y renovación del espacio publico de los centros urbanos.*
- *Programas para evitar la intervención en zonas protectoras y de infiltración.*
- *Programas de fiscalización y apoyo técnico para pozos sépticos en la zona rural y suburbana.*
- *Proyectos de construcción y adecuación vial en los cascos urbanos.*
- *Programa de mantenimiento de la red vial municipal a través de la concertación municipal y comunitaria.*

Los aspectos relevantes que podrán generar estrategias propias o ser fundamentos complementarios de las ya mencionadas se presentan a continuación, los aspectos relevantes que generen estrategias propias serán de un nivel terciario de prioridad :

- La oficina de notariado y registro no tienen en cuenta el reglamento de usos del suelo.
- Falta de recursos para repotenciación, calidad y cobertura del servicio de energía.
- Falta confiabilidad en las estadísticas en el cálculo del déficit de Vivienda de Interés Social (VIS).
- Clarificación de la jurisdicción de Telecom Granada, Fusagasugá y Silvania.
- Falta de medidores de energía en el sector rural y mantenimiento de las redes.
- El 28.58% de las veredas tienen un cobertura de energía del 80%.
- Carencia de un catastro de servicios para la empresa de energía de Cundinamarca.
- Divergencias entre el límite oficial y el fiscal municipal.
- Falta solución propia para la disposición final de basuras.
- El programa del VIS, debe incluir a personas que habitan en zonas de riesgo no mitigable.
- Déficit de agua en veredas de Panamá y San José.
- Importaciones de competencia a precios bajos.
- Abandono de la administración de inmuebles de patrimonio histórico y cultural.
- Desarticulación urbana y de actividades económicas por ampliación de la panamericana.
- Enfermedades de difícil control para ciertos productos agrícolas.
- Alta competencia al sector ganadero por municipios vecinos.
- Falta de recursos para vincular nuevos habitantes a las A.R.S.
- Déficit de equipamiento recreativo en el casco urbanos.
- Falta de desarrollos viales regionales.
- Reformular el programa de subsidio de transporte escolar.
- La mayoría de escuelas no tienen infraestructura recreativa.
- No existen programas de reciclaje.
- Sectores con susceptibilidad a deslizamiento en sector urbano.
- Déficit de alumbrado público de 17.3% en el casco de la cabecera municipal.
- Inexistencia de parqueaderos e insuficientes bahías en el casco.
- Faltan recursos para implementar el plan maestro de acueducto en el casco de la cabecera municipal.
- Déficit de 2532 cupos para estudiantes de secundaria en la zona rural.
- Déficit de 1290 cupos para estudiantes de primaria en la zona rural.
- Vulnerabilidad de las redes aéreas en el barrio los andes.
- El 10% de las luminarias urbanas no funcionan y en el sector rural solo hay 39 en funcionamiento.
- Falta la asignación de un lugar para el paradero Intra-Urbana.
- Bajo rendimiento y rentabilidad en el cultivo del café.
- Mala calidad del servicio de energía (variaciones de voltaje).
- Limitada la educación superior por dependencia de la economía campesina.
- Los acueductos de Subía no poseen plantas de tratamiento.
- Muy esporádicas las brigadas de salud.
- Mobiliario urbano insuficiente y escaso.
- Tenencia de la tierra de minifundio.
- Proliferación de tiendas de barrio en el casco urbano.
- Ningún acueducto veredal realiza mantenimiento, ni poseen plantas de tratamiento.
- Falta planta de tratamiento de aguas servidas para los cascos (A) y Subía.
- Falta de conocimiento y apropiación de la comunidad de la división veredal.
- Falta de consolidación en los cascos (A), Subía y zona suburbana de condominios.
- Aislamiento territorial del sector de Bunara.
- Patologías en la salud de la comunidad (enfermedades respiratorias, intestinales y dermatopatías).
- Altos indicadores de NBI (40.9%) y miseria (16.9%).
- Altos costos de producción agropecuaria.
- Zonas de inestabilidad y riesgo en el sector rural.
- Conflicto de uso rural alto y medio en el 45.09% del área municipal.

- Zonas de inestabilidad y riesgos en el casco (A).
- Deterioro de la calidad de agua de los acueductos veredales.
- Contaminación de los volúmenes de agua.
- Carencia de una balanza comercial municipal.
- Inestabilidad de los precios de productos agrícolas.
- Alto porcentaje de mano de obra no calificada.
- Comercialización de productos agrícolas a intermediarios.
- Sectores con susceptibilidad a deslizamiento en sector rural.
- Disminución de caudales.
- Alto porcentaje de deserción escolar.
- Algibes y causes no presentan áreas protectoras.
- Invasiones urbanas sobre la ronda de los ríos.
- Cobertura, infraestructura y atención deficiente en los puestos de salud..
- Déficit en la infraestructura técnica (líneas y administración) de la empresa de teléfonos.
- Las zonas de mayor productividad, mayor conflicto de uso.

#### **INSTRUMENTOS NORMATIVOS**

**ARTICULO 9:** El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

#### **INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO 10:** El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

#### **INSTRUMENTOS TÉCNICOS**

**ARTICULO 11:** La información técnica presentada en los planos, mapas y bases de datos, que hacen parte del presente acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

#### **METODOLOGÍA**

**ARTICULO 12:** El proceso de formulación y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal debe atender a los lineamientos conceptuales y metodológicos que sobre la materia establezcan las entidades competentes.

#### **EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL**

**ARTICULO 13:** Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial.

#### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**ARTICULO 14:** Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

#### **INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.**

**ARTICULO 15:** Para contribuir a la realización a cabalidad del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la continuidad y legitimación del proceso de Ordenamiento Territorial, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana..

#### **VIGENCIA**

**ARTICULO 16:** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial hace parte del proceso de planificación y ordenamiento del territorio municipal y su formulación se plantea hacia el mediano y largo plazo, con los ajustes que en el futuro

*estrictamente se requieran para cada uno de los tres próximos períodos de gobierno municipal. ( corto, mediano y largo plazo )*

### **ACCIONES PRIORITARIAS**

**ARTICULO 17:** *Como acciones prioritarias para la ejecución de Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, se tendrán:*

*a- La divulgación amplia y efectiva del Plan.*

*b- El fortalecimiento de la capacidad de gestión de la administración municipal, especialmente en las áreas de planeación, hacienda pública y participación y control social.*

### **ASPECTOS ESTRUCTURANTES**

**ARTICULO 18:** *La identificación y delimitación de los aspectos estructurantes materializan las acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del municipio, la definición de acciones estratégicas para alcanzar sus objetivos de desarrollo económico y social y las políticas de largo plazo para la ocupación y manejo y demás recursos generales.*

### **CONTEXTO REGIONAL**

**ARTICULO 19:** *El municipio de Sylvania se encuentra ubicado en la parte sur del departamento de Cundinamarca y la parte norte de la provincia de Sumapaz ; es atravesado de norte a sur por la vía panamericana (vía nacional) y en su costado occidental por la vía Bogotá - San Miguel, Fusagasugá, y las vías que comunican a los municipios de Granada, Fusagasugá y Tibacuy ; ambientalmente se encuentran ubicado en la subcuenca alta del Río Chocho ; poblacionalmente es el segundo municipio mas habitado tanto urbano como rural de la provincia ; económicamente su actividad pecuaria (avícola y porcícola) y rendimientos por hectárea de cultivos como la mora y tomate de árbol, entre otros, son representativos para la provincia como y en algunos caso para el departamento ; posee una zona recreacional ya establecida en proceso de consolidación ; y por ultimo, la cercanía al gran centro de consumo que representa Santa fe de Bogotá. Todo lo anterior nos representa un municipio con los ingredientes suficientes para una importante dinámica territorial de gran incidencia en el plano regional de la provincia de Sumapaz y mayor representatividad en el contexto departamental. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos deberán estar orientados contextualmente en desarrollo de la región.*

### **JURISDICCION TERRITORIAL. MUNICIPAL**

**ARTICULO 20:** *El territorio municipal esta conformado por el estado geográfico comprendido dentro de los limites establecidos por las ordenanzas y decretos departamentales que así lo determinan y que se presentan en el plano de jurisdicción, limites y división veredal municipal.*

### **ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 21:** *El territorio municipal para fines administrativos y de gestión publica, adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano (suelo urbano y expansión urbana) y el sector municipal (suelo rural y suburbano) que comprende las veredas : Noruega, Subía, Jalisco, Aguabonita, San Luis, Azafranal, Quebrada Honda, La Victoria, Santa Rita, Yayata, Loma Alta, Panamá y San José. Que se presentan en el plano de jurisdicción, limites y división veredal municipal, adicionalmente el centro poblado de la Inspección de Aguabonita.*

### **CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO**

**ARTICULO 22:** *De conformidad con lo establecido por los artículos 30 - 35 de la ley 388 1997 en el municipio de Sylvania el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección como aparece en el plano de clasificación general del territorio.*

### **SUELO URBANO**

**ARTICULO 23:** *Constituyen el suelo urbano, las áreas de territorio municipal destinadas a usos urbanos por el P.B.O.T., que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de*

urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral del P.B.O.T.

**PARÁGRAFO:** En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitarios. Dichas áreas que conforman el suelo urbano en el municipio se encuentran en la cabecera municipal y en la zona urbana de Subía, y son delimitadas por los siguiente perímetros :

• **Perímetro Urbano De La Cabecera Municipal.**

Punto N° 1.	Para efectos de la descripción del polígono que delimita la zona urbana de este núcleo, se fija el punto inicial en la curva mas pronunciada de la carretera que de Bogotá conduce a Girardot ; donde se desprende el camino a la vereda Yayata margen sur-oeste de la carretera ; se continua por esta margen hasta frente a donde comienza el carretable que conduce a San Luis bajo.
Punto N° 2.	De este punto se atraviesa por la carretera en dirección noroeste para seguir por el lindero de los predios N° 00-01-004-0254 incorporado a lo urbano con el 00-01-004-0253 rural hasta el eje del Río Subía.
Punto N° 3.	De la proyección del vértice de estos predios con el Río Subía, se sigue por dicho río aguas abajo frente al lindero del predio 00-02-004-0207 rural.
Punto N° 4.	De este lugar se atraviesa el Río Subía en dirección sur-este para seguir por el lindero del predio rural N° 00-02-004-0208 ; continuando por el lindero urbano de los predios urbanos N° 00-02-005-0459 y N° 00-02-005-0489 ; se sigue en dirección sur-este hasta atravesar el carretable que conduce la vereda Santa Rita en el lindero occidental del predio de zona de expansión N° 00-02-005-0026 donde se determina el punto 5.
Punto N° 5.	Se sigue por el lindero sur de expansión urbano N° 00-02-005-0026 hasta atravesar el carretable que conduce a la vereda Santa Rita en el costado occidental del predio rural N° 00-02-005-0448 denominado el punto 6.
Punto N° 6.	De este lugar en dirección sur por el lindero occidental del predio N° 00-02-005-0448 hasta encontrar el Río Barro Blanco donde se determina el punto 7.
Punto N° 7.	De aquí se continua por el eje del Río Barro Blanco que coincide con el limite municipal hasta la confluencia con el Río Subía donde se localiza el punto 8.
Punto N° 8.	Desde la confluencia de los Ríos Subía y Barro Blanco se sigue por el Río Subía aguas arriba por su eje hasta encontrar el frente del lindero de lo urbano con el predio rural N° 00-01-005-0198, donde se determina el punto 9.
Punto N° 9.	Se continua en dirección oeste por una acequia y lindero del predio 00-01-005-0198 con lo urbano hasta encontrar el paso de la carretera que conduce para Panamá bajo y Club El Bosque donde se determina el punto 10.
Punto N° 10.	De este lugar se sigue en dirección norte y se atraviesa la carretera que de Silvania conduce al Club del Bosque, hasta encontrar el lindero norte del predio rural No 00-01-005-0175, se continua por los predios rurales N° 00-01-005-176, N° 00-01-005-0177 hasta la intersección con el predio urbano N° 01-00-072-0003 de allí se atraviesa la vía denominada transversal 15 en dirección nor-este para continuar por el limite sur del predio incorporado urbano N° 00-01-005.00203 hasta el punto 11.
Punto N° 11.	Desde este punto en dirección nor-este se sigue por el limite entre los predios incorporados urbanos N° 00-01-005-0203, N° 00-01-005-0204 y N° 00-01-005-0167 con los rurales N° 01-005-0165 y 00-01-005-0164 hasta encontrar la quebrada Yayata limite del predio sur del predio de expansión urbana N° 00-01-004-0177.
Punto N° 12.	Por el lindero sur del predio anteriormente citado, quebrada Yayata aguas abajo hasta encontrar el lindero del predio de expansión urbana 00-01-004-0177 y seguir por este costado oriental y luego norte punto de confluencia con el predio 00-01-004-0175 también de expansión urbana denominado punto 13.
Punto N° 13.	Desde el vértice citado se sigue en dirección general nor-este por el lindero de los predio de expansión urbana N° 00-01-004-0175, N° 00-01-004-0176 y los predios rurales N° 00-01-004-0168 y N° 00-01-004-0334 con los predios incorporados ala área urbana hasta el camino de la vereda de Yayata en la margen sur-oeste de la carretera que de Bogotá conduce a Girardot en el punto lugar de origen del polígono.



• **Perímetro Urbano De Subia.**

Punto N° 1.	Partiendo de este punto, situado en la confluencia entre los predios N° 03-00-009-0001 y 00-01-0011-0342 denominado el paraíso sobre la carretera que de Bogotá conduce a Silvania, se continua en dirección sur-este por el limite entre estos dos predios hasta encontrar el costado norte del predio N° 00-01-001-0344 (el triunfo), se continua por este en dirección sur bordeando los predios rurales N° 00-01-0001-1045 (los naranjo), 00-01-0001-0341 (el rosal) hasta la intersección con el predio urbano 03-00-0010-0001, de allí perpendicular al costado oriental de este predio a una distancia de 17 metros, luego se sigue en dirección sur hasta el vértice nor-oeste del predio rural que se incorpora al área urbana N° 00-01-0001-1047, se continua en dirección sur-este por el limite norte y oriental respectivamente del predio ahora urbano N° 00-01-001-0372, siguiendo por el limite de este predio hasta encontrar el punto 2.
Punto N° 2.	Del vértice de confluencia de los predios N° 00-01-001-0372 de expansión, 03-00-011-0003 urbano y 00-01-001-0375 rural se continua en dirección oeste por este ultimo predio rural hasta el punto de intersección con el punto urbano 03-00-011-0001, de allí se cruza en dirección oeste la vía que de Bogotá conduce a Girardot para llegar al limite de los predios 00-01-001-0524 ( la cabaña) rural y 00-01-001-0488 de expansión, se sigue por el limite por el limite oriental y norte del predio mención hasta encontrar el punto 3.
Punto N° 3.	este punto se continua en dirección sur en una misma distancia aproximadamente de 12 mts por el limite del predio 00-01-0001-0487 (el paraíso), de allí sigue en dirección nor-oeste por el borde la construcción de la iglesia con una distancia aproximada de 40 mts y luego en dirección norte de con una distancia de 12 mts por esta misma construcción unos 26 mts, luego se giran 90° y en dirección oriental unos 25 mts de allí al limite orientar del predio 00-01-001-0486 (el tesoro) en una extensión aproximada de 87 mts hasta encontrar el limite sur del predio que se excluye del área urbana N° 03-00-005-0002, se sigue por el costado oriental de este predio en línea recta atravesando la vía urbana denominada calle 4 hasta la intersección de esta con el limite del predio 03-00-007-0006, luego se continua con el limite sur, oriental y norte del predio 03-00-007-0004, de allí en dirección norte hasta el costado sur del predio 03-00-007-0008 se sigue por este costado hasta la intersección con el predio 00-01-001- 0469 y de allí en dirección norte hasta el punto denominado 4.
Punto N° 4.	Partiendo desde este punto se sigue en dirección occidental por el limite sur de los predios 00-01-001-1003 ( las ranitas) y 00-01-001-0112 (altamira) hasta la intersección de este ultimo con la vía que de Bogotá conduce a Silvania en su costado nor-oeste siguiendo por esta hasta la proyección del punto 1 sobre el costado occidental de esta vía.

**SUELO DE EXPANSION URBANA**

**ARTICULO 24:** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitara para el uso urbano durante la vigencia del P.B.O.T., según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de los centros urbanos y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés publico y social.

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

Las áreas de expansión urbana se encuentra contiguas a la cabecera municipal y a la zona urbana de Subia, tienen reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que hallan cumplido con los requerimientos estipulados para los suelos urbanos ; estarán delimitadas por los siguientes perímetros :

• **Perímetros De Zona De Expansión De La Cabecera Municipal :**

Zona N° 1.	La zona comprendida entre los predios rurales N° 00-01-005-0164, N° 00-01-004-0243. N° 00-01-004-00169, N° 00-01-004-0168 en el sector sur y occidente respectivamente y la zona urbana que la limita en el sector norte y oriental.
------------	--

Zona N° 2.	El predio limitado por los dos predios rurales N° 00-02-005-0045, N° 00-02-005-0024, N° 00-02-005-0027, N° 00-02-005-0538 y N° 00-02-005-0448 en su sector occidental, norte y oriental respectivamente.
Zona N° 3.	El predio N° 00-02-005-0004 limitado por el norte por los predios rurales N° 00-02-005-0538, N° 00-02-005-0010 y por el norte y sur por el predio N° 00-02-005-0537 y el río Barro blanco.

• **Perímetro De Zonas De Expansión De La Zona Urbana De Subia:**

Zona N° 1.	El predio limitado por la zona urbana en parte del sector norte y occidental y los predios rurales N° 00-01-001-0351 (El Rosal) y 00-01-001-0352 sector norte, 00-01-001-0356 (Campuzano) sector oriental, y 00-01-001-0952 (El Chuguaca) y 00-01-001-0375 (El Porvenir) en el sector sur.
Zona N° 2.	El predio limitado por la zona urbana en el sector norte y oriental (vía panamericana que de Bogotá conduce a Girardot) y los predios rurales N° 00-01-001-0487 (El Paraíso) en el sector occidental y el sector sur los predios rurales N° 00-01-001-0492 (El Rubí) y N° 00-01-001-0524 (La Cabaña).

**SUELO RURAL**

**ARTICULO 25:** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Comprende el territorio existente entre la zona urbana o de expansión urbana y los límites municipales que se presentan en el plano de clasificación general del territorio.

**PARÁGRAFO:** Dentro de este suelo se reconoce el centro poblado de la Inspección de Aguabonita; al cual se le deberá diseñar, formular e implementar un plan parcial que le permita una evolución hacia el estado de suelo urbano bajo los objetivos, metas y actuaciones urbanísticas que se definen en título de Planes Parciales Municipales del presente Acuerdo.

**SUELO SUBURBANO**

**ARTICULO 26:** Constituyen esta categoría las 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, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales.

**PARÁGRAFO:** Para las zonas urbanas contiguas al suelo urbano previamente al proceso de incorporación al suelo urbano, deberán contar con la infraestructura del espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo. Las zonas suburbanas municipales son las siguientes :

• **Perímetro De La Zona Suburbana (Sector Condominios):**

Punto N° 1.	El punto de confluencia entre el predio rural N° 00-01-005-0215, N° 00-01-005-0168 ahora suburbano con el eje del cauce del Río Los Chochos, se sigue por este aguas abajo hasta la desembocadura de la quebrada San José (que coincide con el límite municipal), donde se ubica el punto 2.
Punto N° 2.	De la desembocadura de la quebrada San José en el río los Chochos, se continúa por el eje del cauce de la quebrada San José aguas arriba hasta encontrar el lindero del predio rural N° 00-01-007-0304 donde se denomina punto 3.
Punto N° 3.	Desde este punto se sigue en dirección nor - este por el límite del predio N° 00-01-007-0304 hasta la margen sur-oeste de la vía Fusagasuga-club el bosque-Tibacuy, luego se continúa por eje de esta vía hasta la proyección sobre este eje de la intersección de los predios N° 00-01-007-0207 y N° 00-01-007-0303, de allí en dirección norte hasta el límite de los predios rurales N° 00-01-007-0206, N° 00-01-007-0199, con el área suburbana.

Punto N° 4.	Se sigue en dirección general nor-este por el lindero de los predios rurales N° 00-01-007-0199, N° 00-01-007-0209, N° 00-01-007-0217, N° 00-01-006-0144, N° 00-01-006-0198, N° 00-01-006-0132, N° 00-01-006-0131, N° 00-01-006-0313, N° 00-01-006-0109, N° 00-01-006-0114, N° 00-01-006-0112 y N° 00-001-006-0115 con la zona suburbana hasta la quebrada las Pilas denominado punto 5.
Punto N° 5.	El punto de confluencia de los predios rurales N° 00-01-006-0115 y 00-01-005-0206 con el eje del cauce de la quebrada de las pilas se sigue por esta aguas abajo hasta el limite entre los predios N° 00-01-005-0206 y 00-01-005-0186, de allí se sigue en dirección nor – este por el limite de los predios N° 00-01-005-0189 y N° 00-01-005- 0156 ; luego en dirección sur - este por el limite de los predios N° 00-01-005-0185, N° 00-01-005-0306, N° 00-01-005-0305 y N° 00-01-005-0215 hasta el punto inicial de descripción del polígono.

La zona suburbana contigua a la vía panamericana y a la vía que comunica la cabecera municipal con el sector de condominios se delimitan como aparecen en el plano de clasificación general del territorio, y se define como un plan parcial con objetivos, metas y alcances, como se estipula en el título planes parciales.

### **SUELO DE PROTECCION**

**ARTICULO 27:** Constituido por las zonas o áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza o riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Las zonas de protección se delimitan como aparecen en el plano de clasificación general del territorio.

### **AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO – CULTURAL**

**ARTICULO 28:** Dentro del patrimonio histórico - cultural se considera tanto los bienes naturales como aquellos construidos. Es la base de una práctica social en la que se destaca la identidad de un lugar y su relación con lo construido. La identificación de las áreas e inmuebles del patrimonio histórico - cultural, no se limita a su identificación sino a valorar dicho patrimonio y definir las actuaciones que le sean consecuentes. Comprende el área de patrimonio histórico - arqueológico y edificaciones en la cabecera municipal que se delimitan e identifican como aparece en el plano de amenaza natural, protección ambiental urbanas y patrimonio histórico.

El área definida como patrimonio histórico - arqueológico ; por la inexistencia de estudios e identificación previa de la misma, es fundamental el desarrollo de planes, programas y proyectos tendientes a valorar dicho patrimonio y poder definir las actuaciones que le sean consecuentes ; las actuaciones se refiere no solo a la conservación sino también a la identificación de problemas y oportunidades del patrimonio inmueble y distinguir entre aquellas actividades aceptables y aquellas que sean necesario propiciar o prohibir.

Las edificaciones al igual que las áreas definidas como patrimonio histórico - cultural, a pesar de estar inmersas en zonificaciones y reglamentaciones tanto urbanas como rurales, prevalece el objetivo de restauración, reconstrucción, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes. Dichas construcciones se pueden someter a adecuación y/o modificaciones menores, pero deben mantener características volumétricas, constructivas y urbanísticas acordes al diseño tradicional ; para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

### **AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS**

**ARTICULO 29:** La probabilidad de la ocurrencia de un evento potencialmente desastroso de origen natural esta ligada íntimamente a la localización geográfica y a los impactos ambientales negativos generados por la intervención de la mano del hombre generando alteraciones del ecosistema sobre todo en el contexto urbano que es donde se presenta la mayor vulnerabilidad, por la existencia de una gran concentración de población y de ocupación de áreas inestables. Por lo anterior se hace necesario establecer e identificar las áreas de amenazas y riesgo no mitigable hacia donde se debe dirigir los programas de atención delimitados por el P.B.O.T.

Para el municipio de Sylvania la amenaza natural que mas se presenta y en la que hay que prestar mayor atención es la de deslizamientos, que por sus características representan alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a su vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas, estas se delimitan en el plano de

amenazas por deslizamientos como unidades de amenazas alta que se ubican en la parte nor - este hacia la cuchilla de peñas blancas, además en lugares puntuales como los ubicados sobre la vía panamericana, vía San Miguel, vía club El Bosque y en la cabecera municipal sobre la vía panamericana en el barrio Alto del Virgen. Son zonas en las cuales se tendrán restricciones para la posibilidad de urbanizarse.

### **SISTEMA VIAL MUNICIPAL**

**ARTICULO 30:** Teniendo en cuenta que las vías municipales son de fundamental trascendencia para el desarrollo normal de las actividades del municipio y la movilización de la población, se crea el sistema vial municipal que esta conformado por el conjunto de vías que integran la malla vial que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio. En este sistema se propone planes para la construcción de nuevas vías, el replanteo y ampliación de los ya existentes así como también su mantenimiento jerarquizándolas dentro del plan a corto, mediano y largo plazo para su ejecución.

**ARTICULO 31:** El sistema vial municipal esta conformado por el plan vial rural y el plan vial urbano ; las vías del plan vial municipal son de obligatoria construcción según prioridades que determine los planes viales urbano y rural y de acuerdo con el Plan de Desarrollo.

**ARTICULO 32:** La parte de afectaciones a construcciones de estas vías cuyos recorridos existentes sin los anchos previstos por el P.B.O.T., mantendrán sus actuales especificaciones hasta tanto se determine la construcción integral de las vías como prioritarios, o se plantean nuevas edificaciones, para las cuales se exigirá el retroceso necesario, previo estudio de menor afectación posible. Para los nuevos desarrollos se exigirá el ancho mínimo que se requiera.

**ARTICULO 33:** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberán prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta del plan vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos. No se permitirán vías con anchos menores a los establecidos por el P.B.O.T., según la función que prevea el diseño del desarrollo propuesto.

**PARÁGRAFO:** Los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial, mencionados anteriormente, serán cedidos gratuitamente al municipio por el urbanizador, quien entregara las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardinales, sumideros y zonas verdes arborizadas. Las especificaciones técnicas de diseño serán dadas por la oficina de planeación municipal.

**ARTICULO 34:** Adicional a las anteriores cesiones y cuando el predio a desarrollar, está afectado por vías del Plan Vial, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 7% del área total del lote, si la afectación es mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la Ley.

**ARTICULO 35:** Cuando se realice un nuevo desarrollo en la sector de expansión urbana y sector rural deberá preverse la prolongación del corredor de las vías del Plan Vial con el objeto de evitar dificultades en el desarrollo del sistema vial futuro y la integración de dichas áreas.

**ARTICULO 36:** La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos:

- a - Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
- b - Por expropiación según lo determina la Ley.
- c - Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**PARÁGRAFO:** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

**ARTICULO 37:** Las obras correspondientes al Plan Vial serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

**ARTICULO 38:** *Facúltese al Alcalde Municipal para contratar los estudios necesarios para el diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones requeridas según lo previsto en el presente Acuerdo.*

**ARTICULO 39:** *La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías según los siguientes criterios:*

- a - *Cantidad y flujo de tráfico*
- b - *Ancho de vías y características de su diseño.*
- c - *Preservación del área de conservación y las áreas residenciales.*
- d - *Características de los usos según sectores y generación de tráfico vehicular y peatonal.*

**ARTICULO 40:** *Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.*

**PARÁGRAFO:** *La Oficina de Planeación Municipal en coordinación con la empresa de Servicios Públicos, fijarán por resolución las normas técnicas para la construcción de las Vías y las redes de servicios públicos.*

**ARTICULO 41:** *La Secretaría de Obras Públicas se encargará de la coordinación de las obras a que haya lugar para evitar costos adicionales por construcción de redes.*

## **ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO**

### **CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 42:** *Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para las zonas y subzonas descritas en la zonificación y reglamentación del suelo, los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados ò restringidos y prohibido.*

**PARÁGRAFO:** *El desarrollo de las distintas actividades socioeconómicas que no están estipuladas dentro de la reglamentación de usos del suelo, tanto en Suelo de Desarrollo Agrícola, Suelos de Protección y Suelos Suburbanos y que signifiquen potenciales de desarrollo socioeconómico Nacional, Departamental, Regional y/o Municipal; como ejemplo, las exploraciones y explotaciones petroleras ó mineras a gran escala podrán desarrollarse en el territorio municipal como uso restringido; siempre y cuando, presente concepto favorable al Concejo Municipal, al Comité de Veeduría y Control Ciudadano (Art. 206) y a las entidades encargadas del control ambiental como son la CAR y el Ministerio de Medio Ambiente, en cumplimiento de los objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.*

**ARTICULO 43:** *USO PRINCIPAL : comprende la actividad o actividades mas aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.*

**ARTICULO 44:** *USO COMPLEMENTARIO : son aquellas actividades que no se oponen al uso principal y se constituyen en el suplemento propio y compatible, corresponden a la aptitud, potencialidad, productividad, y sostenibilidad de la zona.*

**ARTICULO 45:** *USO CONDICIONADO Ò RESTRINGIDO : comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principales y complementarios. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condicione rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competente y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.*

**ARTICULO 46:** *USO PROHIBIDO : comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.*

### **ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS**

**ARTICULO 47:** *USOS AGRÍCOLAS: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura, el área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea, donde además del uso agropecuario se debe*

dedicar un mínimo de área del predio para bosque protector - productor de acuerdo a la categoría y un porcentaje no superior al 15% para construcciones como la vivienda del propietario y los trabajadores; se consideran tres categorías

- a. *Cultivos agrícolas de clase (A1): Cultivos que ofrecen baja protección al suelo contra la erosión, estos cultivos principalmente son: frijol, yuca, lulo, habichuela, plátano dominico, banano, tomate de guiso, maíz y hortalizas. Para este grupo en especial se recomienda, localizarlos en pendientes menores al 20%, con practicas culturales de conservación (fajas alternas, curvas de nivel, desyerbas selectivas, barreras vivas, zanjillas, canales, rotaciones, etc.), en ocasiones deben llevar obras de desvío de aguas de escorrentía. Se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.*
- b. *Cultivos agrícolas de Clase (A2): Cultivos que ofrecen protección al suelo contra la erosión y que cubren el suelo durante su crecimiento, sus raíces permiten amarrar el suelo, pueden localizarse hasta pendientes del 40% y requieren practicas de manejo como caña panelera, tomate de árbol, mora, frutales, pastos de corte. Estos cultivos necesitan desyerbas con machete (evitar el uso de azadón), desyerbas selectivas, obras de desvío de aguas superficiales, siembras en contorno y practicas intensivas de manejo del suelo. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.*
- c. *Cultivos agrícolas de Clase (A3): Tales como el café y cacao con sombrío, en los cuales hay buena producción de mulch y coberturas naturales. Se pueden localizar en pendientes hasta del 40%. En suelos altamente resistentes a la erosión y con buen sombrío se pueden sembrar en pendientes mayores. Deben hacerse desyerbas con machete, desyerbas selectivas y obras de desvío de agua. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor para promover la formación de la malla ambiental.*

**ARTICULO 48:** *PASTOS (P): Son áreas de pastos naturales, pastos mejorados o artificiales de pastoreo y pastos manejados o artificiales de corte, donde además de la utilización ganadera se debe dedicar un mínimo del 15% del área del predio al cultivo de bosques (para promover la formación de la malla ambiental), manejadas racionalmente se pueden permitir hasta en pendientes de 40%. Se debe evitar el sobrepastoreo. El área mínima del predio para desarrollar esta actividad socioeconómica es de una (1) hectárea.*

**PARÁGRAFO:** *El área mínima del predio para las actividades socioeconómicas como son usos agrícolas (A1, A2 y A3), y pastos (P) que esta definido de una (1) hectárea, puede ser modificada cuando se valide y oficialice se publique la nueva adopción de la UAF municipal mediante acto administrativo del INCORA . Ya que esta responde a la cualificación y cuantificación del área técnica mínima para evitar conflictos de uso del suelo.*

**ARTICULO 49:** *RECREACIÓN RURAL (R): Este uso permite que el medio y sus recursos pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo ecológico que no dañan o depriman el patrimonio ambiental y cultural de las áreas donde es permitido, se permite actividad campestre diferente a vivienda.*

**ARTICULO 50:** *PECUARIOS (Pe): Este uso permite las explotaciones pecuarias (Galpones, marraneras y estanques) y requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental (estas exigencias contemplan principalmente ocupación máxima de predios y usos complementarios, barreras perimetrales y aislamientos forestales, manejo ambiental y zonas verdes).*

**ARTICULO 51:** *MINERÍA (M): Este uso, en el municipio de Sylvania, se refiere a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados pétreos (distribución, depósito y actividades en boca de mina). Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en áreas que debido a sus características geológicas pueden ser objeto de aprovechamiento de materiales a cielo abierto. La actividad minera es un uso de orden condicionado y está sujeta a las exigencias de la autoridad ambiental.*

**ARTICULO 52:** *INDUSTRIALES RURALES (Zi): Son usos destinados a la instalación y funcionamiento de las actividades industriales o manufactureros, no deben afectar zonas de protección y suelos de alta capacidad agrológica, que cuente con adecuados sistemas de comunicación y cuyo impacto ambiental por intensidad de uso sea controlable,*

que se garantice el control ambiental de los impactos generados, que no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de expansión urbana por procesos de construcción de vivienda en su área de influencia directa. En el municipio de Sylvania es un uso condicionado y está sujeta a las exigencias que la autoridad ambiental y el municipio determinan.

Desde el punto de vista de la ocupación el desarrollo de las actividades industriales rurales debe contemplar los siguientes parámetros:

- a. Area mínima del predio dos (2) hectáreas.
- b. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
- c. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
- d. Industria jardín: industria con áreas verdes la frente y cerramiento frontal transparente.
- e. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
- f. Minimización y reuso del recurso hídrico.
- g. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
- h. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
- i. Areas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
- j. Disponibilidad inmediata de servicios ( agua, alcantarillado, energía y aseo).

**ARTICULO 53: AGROTURISMO (At):** Este uso permite el aprovechamiento agroturístico por sus condiciones sociales, económicas y por el uso del suelo. Se destaca este uso dentro de la reglamentación rural por ser un sector de importante crecimiento en la región y poco explotado y reglamentado en el municipio. La destinación específica es la recreación pasiva, las actividades campestres diferentes a vivienda y el establecimiento de instalaciones compatibles con el uso principal de la zona.

**ARTICULO 54: CORREDOR VIAL DE SERVICIO RURAL (Cv):** Está actividad se encuentra aledaña a las vías principales, y pueden ser objeto a desarrollos diferentes al principal de la zona respectiva, y se refiere específicamente a la franja paralela a la vía panamericana y la vía al casco B, que debe caracterizarse por un ancho de 200m a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parqueo, y aislamiento ambiental de 15m. Los usos que caracterizan esta actividad son los paradores, restaurantes, estacionamientos, centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías, ciclovías, comercio de insumos agropecuarios, industria, agroindustria, operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y carga, usos institucionales, centros vacacionales, estaciones de servicio, establecimiento de vallas y avisos (según lo dispuesto en la Ley 140 de 1997). Se encuentra prohibida la minería y las parcelaciones.

**ARTICULO 55: VIVIENDA CAMPESTRE RURAL (Vc):** Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

**PARÁGRAFO:** La actividad socioeconómica vivienda campestre, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; en el municipio es un uso condicionado, por lo tanto el proyecto urbanístico deberá ser aprobado individualmente por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**ARTICULO 56: SUELOS PROTECTORES (PR):** Son bosques que se deben proteger, conservar y/o plantar. Deben ubicarse en los nacimientos de agua, en las márgenes de los ríos y corrientes de aguas y áreas en peligro potencial de erosión; así como en las clases agrológicas VII y VIII. Estos bosques cubren los denominados suelos de protección y deben ser objeto de programas de protección y conservación de los mismos.

**ARTICULO 57: BOSQUES PRODUCTORES (PD):** Son bosques con fines comerciales, pueden sembrarse en pendientes mayores de 50%, es importante realizar obras de desvío de aguas superficiales para evitar el arrastre del mulch. Su finalidad principal es la plantación, mantenimiento forestal y agrosilvícola.

**ARTICULO 58: VIDA SILVESTRE (S):** Son los usos asociados a los ecosistemas estratégicos dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre, en estas áreas están prohibidas la caza y pesca sin los permisos requeridos y la tala de bosques sin permiso.

**ARTICULO 59: USO RESIDENCIAL :** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y exigencias que permitan dar mejor desarrollo a una calidad de vida.

La clasificación de uso residencial comprende , según su urbanización y modalidad tipo unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares , las parcelaciones de recreo y las viviendas de interés social.

**ARTICULO 60: USO COMERCIAL:** compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas orientadas hacia la compra y venta ó intercambio de mercancías , con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias como la transformación de materia prima e insumos y actividades netamente mercantiles. La reglamentación del uso comercial se clasifica de acuerdo a su magnitud , impacto ambiental, urbanístico y social.

- a. **GRUPO 1 :** Son aquellos establecimientos compatibles con el uso residencial por su bajo impacto ambiental y/o urbanístico , tales como venta al detal de bienes y servicios.
- b. **GRUPO 2 :** Son establecimientos no compatibles con el uso residencial por tener algún tipo de impacto ambiental y/o urbanístico, tales como venta especializada de bienes y servicios
- c. **GRUPO 3 :** Son los establecimientos que por su magnitud de sus instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico no son compatibles con el uso residencial y requieren una localización especial , tales como venta de servicios bodegas almacenamientos y depósitos .
- d. **GRUPO 4 :** Los establecimientos comerciales que tiene un impacto social negativo por el tipo de actividad que en ellos se desarrollan y que por esta razón tienen restricciones de localización, en lo recreativo : los bares discotecas , en el turismo : los moteles estaderos, casas de lenocinio , en lo funerario : salas de velación .

**PARÁGRAFO:** La reglamentación del uso comercial comprende , según su tipología propia , no solo la actividad tradicional sino además las de los pasajes zonas comerciales ó centros comerciales. .

**ARTICULO 61: USO INDUSTRIAL:** Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas dispuestas para atender los procesos de transformación de materias primas , con el fin de producción para su posterior comercialización y para satisfacción de las necesidades complementarias. Los establecimientos y zonas industriales , aquellos destinados a la explotación y transformación de las materia prima se clasifica de acuerdo a su magnitud , impacto ambiental, urbanístico y social.

- a. **GRUPO 1 :** Aquellos que son compatibles con otros usos , en razón a su bajo impacto ambiental y urbanístico.



- b. *GRUPO 2 : Industrias compatibles con otros usos , dado su bajo impacto ambiental , pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.*
- c. *GRUPO 3 : Industrias con restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico y a su magnitud considerable.*

**ARTICULO 62: USO DE SERVICIOS :** *Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas previstas para la satisfacción de las necesidades de asistencia y cooperación profesional o técnica que requiere la comunidad y sus servicios compatibles.*

**ARTICULO 63: USO INSTITUCIONAL :** *Compete al desarrollo y regulación de las actividades urbanísticas propias de la satisfacción de las necesidades político - sociales y económicas básicas de la comunidad , y de sus servicios complementarios , se clasifican de acuerdo a su magnitud, impacto ambiental , urbanístico y social.*

- a. *GRUPO 1 : Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social como servicios culturales , educacionales a excepción de universidades y cementerios.*
- b. *GRUPO 2 : Aquellos compatibles con el uso residencial en razón de su bajo impacto ambiental y social aunque tienen restricciones diferentes de localización , según su impacto urbanístico de servicios , como universidades y hospitales.*
- c. *GRUPO 3 : Son aquellos no compatibles con el uso residencial dado su altura, impacto social y ambiental ; por lo tanto tiene restricciones como servicios de seguridad.*
- d. *GRUPO 4 : Son aquellos no permitidos al interior del perímetro urbano como son botaderos , rellenos sanitarios y planta de tratamiento de residuos sólidos.*

**ARTICULO 64: USO RECREACIONAL :** *Comprende las actividades con miras al descanso, la recreación, el esparcimiento o la investigación, dotadas de especiales condiciones naturales, artificiales o culturales, capaces de atraer corrientes turísticas.*

- a. *GRUPO 1 : Son aquellos compatibles con el uso residencial , en razón de su bajo impacto ambiental , social y urbanístico , tales como clubes campestres , parques y zonas verdes.*
- b. *GRUPO 2 : Son aquellos compatibles con el uso residencial , en razón de su bajo impacto ambiental y social , pero con restricciones de localización , debido a su alto impacto urbanístico , tales como centros deportivos y de espectáculos clubes sociales y parques de diversiones.*

**ARTICULO 65: RESIDENCIAL RECREACIONAL :** *Comprende las actividades con miras al descanso y esparcimiento en espacios y áreas en el suelo suburbano (Sector condominios) desarrollados a partir de las agrupaciones o conjuntos de baja densidad, el índice de ocupación máximo es del 30% del predio, y el restante 70% es área a reforestar con especies nativas. Se entiende por ocupación máxima, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). El desarrollo de esta actividad socioeconómica se podrá realizar siempre y cuando se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos.*

*El numero de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final, dicho número no podrá ser superior a 10 viviendas por hectárea.*

**PARÁGRAFO:** *La actividad socioeconómica residencial recreacional, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso de agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dicha actividad socioeconómica, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.*

**ARTICULO 66:** *RESIDENCIAL CAMPESTRE*: Comprende las actividades con miras al descanso y esparcimiento acompañada a pequeños desarrollos agrícolas no formales, en espacios y áreas en el suelo suburbano (Sector condominios); el globo de terreno se mantendrá como unidad indivisible, en donde los predios no podrán fraccionarse por debajo de una hectárea, y su índice de ocupación máximo será del 15%.

Se entiende por ocupación máxima, el área de construcción tanto cubierta, como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.

El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

**PARÁGRAFO:** La actividad socioeconómica residencial recreacional, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso de agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dicha actividad socioeconómica, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

## **PARTE II COMPONENTE RURAL.**

**ARTICULO 67:** El componente rural del P.B.O.T., es el instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su cabecera municipal y zonas urbanas, y la conveniente utilización del suelo rural, y enmarcar las actuaciones públicas tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.

### **POLITICAS DE OCUPACION Y FOMENTO DEL SECTOR AGRARIO**

**ARTICULO 68:** Las actividades de carácter rural que presentan la identidad cultural y productiva del municipio gozaran de tratamiento especial preferente, con el fin de controlar la expansión urbana hacia el suelo rural; igualmente se ejercerá un rigurosos control sobre el avance de la frontera agrícola sobre las zonas de protección y conservación.

**ARTICULO 69:** Las áreas definidas como zonas de suelos de protección y conservación ambiental, y áreas expuestas a amenazas y riesgo en el sector rural; serán prioritarias dentro de la elaboración de planes, programas y proyectos de forma compatible con el plan de ejecución, entre otros aspectos para la compra de predios, atención y prevención de desastres, y adecuación de zonas de alto riesgo.

**ARTICULO 70:** En el sector rural, en áreas correspondientes a zonas suburbanas, gozaran de un tratamiento especial preferentemente las actividades de descanso, recreacional y esparcimiento con restricciones de uso, de intensidad y densidad de acuerdo a la zonificación y reglamentación del suelo suburbano pero garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994.

### **ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DEL SECTOR RURAL.**

**ARTICULO 71:** El sector rural corresponde a terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación naturales y actividades análogas. Comprende el territorio existente entre la zona urbana o de expansión urbana y los límites municipales. El sector rural para efectos de zonificación y reglamentación esta integrado por el suelo de desarrollo agrícola, suelo de protección y suelo suburbano.

### **ZONIFICACION Y REGLAMENTACIÓN DE SUELOS DE DESARROLLO AGRÍCOLA Y PROTECCIÓN**

**ARTICULO 72:** El suelo de desarrollo agrícola y de protección, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes zonas y subzonas, que se representan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y de protección y en la siguiente tabla :

**Tabla de Zonificación Y Reglamentación De Suelos De Desarrollo Agrícola Y Suelos De Protección.**

PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDO	UNIDAD
A1	P	PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	1
		PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	2
	P,PD	PR,Pe,S,R,Vc	M,Zi	3
	P,PD,Pe	PR,S,R,Vc	M,Zi	4
A1,PD	PR	P,Pe,S,R,Vc	M,Zi	5
	PR,P	R,S,Pe,Vc	M,Zi	6
A2,PD	PR	P,Pe,S,R,Vc	M,Zi	8
A3,PD	PR	P,R,S	M,Pe,Zi	9
		R,S	P,M,Pe,Zi	10
P	A1	PD,Pe,PR,S,R,Vc	M,Zi	11
		PD,Pe,PR,S,R,M,Vc	Zi	12
P,A2	PD,PR	R,S,Pe,Vc	M,Zi	13
		R,S,Pe,Vc,M	Zi	14
PD,P	A1,PR	R,S,Pe,Vc	M,Zi	15
	A2,PR	R,S,Vc	M,Pe,Zi	16
	A3,PR	R,S	M,Pe,Zi	18
	PR	R,S	A,M,Pe,Zi	19
PD,S	PR,P	R,S	A,M,Pe,Zi	20
	PR,P,A3	R	M,Pe,Zi	21
		R,S,Pe	M,Zi	22
PD,S,R	A1,PR	P	M,Pe,Zi	23
	A2,PR	P	M,Pe,Zi	24
PR,R	PD,S	A3,P	A,M,Pe,Zi	25
PR,S	PD	P,R	A,M,Pe,Zi	26
		R,S	A,P,M,Pe,Z	27
PR,S,R	PD	A3,P	A,M,Pe,Zi	28

**PARAGRAFO:** Dentro del marco de la aplicabilidad de la zonificación y reglamentación de suelos de desarrollo agrícola y de protección, se debe velar por el cumplimiento y desarrollo de las siguientes prácticas culturales de conservación de suelos. Las diferentes practicas utilizadas en conservación de suelos se clasifican en culturales y mecánicas. Las prácticas agronómicas son un complemento indispensable para lograr el éxito de la empresa agrícola.

- a. *Practicas Culturales:* Son aquellas que buscan la protección de los suelos mediante sistemas de manejo de cultivos.

**Tabla De Actividades Socioeconómicas**

USO	DESCRIPCIÓN
A1	Cultivos Agrícolas Clase 1
A2	Cultivos Agrícolas Clase 2
A3	Cultivos Agrícola Clase 3
AT	Agroturismo
P	Pastos
PD	Bosque productor
PR	Suelo de Protección
S	Vida Silvestre
R	Ecoturismo o recreación rural
Pe	Pecuario
M	Minería

Vc	Vivienda campestre
Zi	Zonas industriales rurales
Zu	Zonas urbanas y/o suburbanas

- b. *Prácticas Mecánicas: Se trata de obras de ingeniería para manejar y encauzar las aguas de escorrentía y controlar la remoción en masa del suelo.*
- c. *Prácticas Agronómicas: Son técnicas que incrementan la producción, tales como el uso de semillas mejoradas, la aplicación de fertilizantes y correctores químicos del suelo, control de plagas y enfermedades, y manejo de malezas benéficas para los cultivos.*

*Las prácticas culturales son las efectivas y económicas. Las mecánicas por su elevado costo, deben hacerse cuando sean estrictamente necesarias. Nunca debe planearse una práctica mecánica, si es posible obtener los mismos resultados con prácticas culturales o agronómicas, basadas en el uso de la vegetación y los métodos de cultivo. Las prácticas culturales más aplicables al municipio de Silvania, por sus bajos costos o por que son adaptables a las labores que actualmente hacen los agricultores, son: localización de cultivos, siembras en contorno, coberturas vegetales, barreras vivas, sombrío, coberturas muertas, cultivos en franjas y bloques transversales, uso de materia orgánica.*

- 1. Localización de Cultivos: El primer paso en un programa de conservación es la correcta localización de los cultivos, por lo cual es necesario conocer su efecto sobre la erosión, además de los criterios puramente técnicos de suelos, ecológicos y económicos. Por ejemplo, si se localiza un cultivo por aspectos agronómicos en un terreno desfavorable desde el punto de vista de la erosión, requeriría una mayor inversión en obras de conservación o de lo contrario ocasionara pérdidas irreparables del suelo. Las principales formas de localización de cultivos aplicables al municipio son los cultivos limpios, los cultivos semilimpios, los cultivos densos, los cultivos de semibosque; cultivos que necesitan sembrarse en fajas sobre las curvas de nivel, rotaciones, en ocasiones obras de desvío de aguas, desyerbas, utilización de machete y evitar el uso de azadón. Los pastos bien manejados pueden llegar hasta pendientes del 40%, y los cultivos de bosques deben tener desvíos de aguas de escorrentía para evitar la pérdida del mulch.*
- 2. Siembras en Contorno: Es la disposición de hileras de cultivo a través de la pendiente, siguiendo las curvas de nivel. Así, cada surco o hilera de plantas forma un obstáculo donde choca el agua de escorrentía. La siembra en contornos se debe complementar con labranzas en el mismo sentido (desyerbas, aporques). El cultivo en contorno debe implantarse en todos los casos en que la pendiente del terreno sea mayor o superior al 5%. Cuando aumenta la pendiente del terreno (> 10%) y las lluvias, o el suelo es poco permeable (caso de Silvania), se debe complementar con prácticas, tales como acequias, barreras vivas y coberturas, según las necesidades. En terrenos con alta pluviosidad se debe surcar el terreno con zanjillas de desagüe, con el objeto de evacuar el agua de escorrentía.*
- 3. Coberturas Vegetales: Es la práctica de conservación que mayor eficiencia, en la protección del suelo contra la erosión, ha mostrado en todos los experimentos en el mundo. La cobertura consiste en mantener una cubierta densa y permanente de plantas que tengan sistemas radicales superficiales y de poca competencia con el cultivo, ó raíces profundas no fasciculadas. Los agricultores acostumbran llamar estas plantas con el nombre de "malezas nobles", para distinguirlas de aquellas que crecen demasiado, y le quitan agua y nutrientes al cultivo comercial. Las coberturas amortiguan el impacto de las gotas de lluvia sobre el suelo y forman una superficie rugosa que disminuye la velocidad del agua de escorrentía. Las raicillas de la cobertura amarran el suelo, aumentan su porosidad y mejoran las condiciones de agregación, estabilidad y la relación aire- agua del suelo.*
- 4. Barreras Vivas: Son hileras de plantas perennes de crecimiento denso, sembradas a través de la pendiente del terreno, en contorno a las curvas de nivel. Reducen la velocidad y energía del agua de escorrentía, y retienen el suelo arrastrado. Se recomienda tener barreras vivas en los bordes superiores de las acequias de ladera, canales de desviación, drenajes, canales, bordes de barrancos y dentro del cuerpo del barranco, taludes de vías internas, etc. Las plantas que se utilizan como barreras vivas tradicionales, han sido el vetiver, limoncillo, citronela, pasto*

*imperial, pasto micay telembí, cañabrava, pasto elefante, quiebra barrigo o nacedero, matarratón, bambú, chusque, sauce y cabuya.*

5. *Sombrío: Está practica cultural, se utiliza en Colombia principalmente en cultivos de cafetos, con sombríos de guamo, carboneros y plátano. Está practica influye en el porte del cafeto y otras características, tales como menor actividad fotosintética. Los cafetales con sombrío tienen las ventajas de un bosque protector (cultivo de semi - bosque) en la regulación de las aguas y protección de los suelos. El sombrío afecta el crecimiento de malezas y gramíneas que compiten con el cultivo, lo cual permite efectuar desyerbas menos frecuentes y menos costosas. Es necesario combinar está practica con la cobertura vegetal para obtener óptimos resultados.*
6. *Coberturas muertas: Son los residuos vegetales provenientes de las desyerbas, podas, realces, soqueos y desperdicios de cosecha, que se esparcen por el suelo con el fin de formar una cubierta protectora contra la erosión.*
7. *Cultivos en Fajas: Está practica consiste en sembrar plantas de cultivo que requieren desyerbas periódicas y otras labores de remoción del suelo, alternándolas en calles de coberturas densas (naturales o artificiales), con el fin de disminuir a intervalos la velocidad del agua y aminorar el peligro de erosión. Los principales sistemas de cultivos en fajas son los surcos dobles y los bloques transversales.*
8. *Al cultivar el suelo debe protegerse la capa superficial donde se encuentra la materia orgánica y evitar pérdidas por lavado o volatilización de sus nutrientes. Es importante devolver al suelo nuevas fuentes de materia orgánica mediante su incorporación. Las fuentes mas utilizadas son: el estiércol de ganado y residuos vegetales descompuestos (composte), y los abonos verdes (leguminosas) y en las zonas con cultivos de café la pulpa de café es muy efectiva en mejorar las condiciones físicas y aumenta la fertilidad.*

#### **ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DE SUELOS SUBURBANOS.**

**ARTICULO 73:** *El suelo suburbano lo constituyen las 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 , diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana , que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso , de intensidad y de densidad , garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios , de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994 forma parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores viales interregionales.*

**ARTICULO 74:** *El suelo suburbano, considerando a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente , atendiendo a su aptitud o capacidad de reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística , se subdivide en las siguientes zonas y subzonas , que se presentan en el mapa de zonificación y reglamentación de suelos suburbanos y seguidamente.*

#### **ZONA DE DESARROLLO (D.U.)**

**ARTICULO 75:** *La zona de desarrollo son áreas que a pesar de su localización dentro del suelo suburbano no han sido urbanizadas o desarrolladas*

**ARTICULO 76:** *SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.3) , esta área de futuro desarrollo por su potencial y teniendo en cuenta su localización y uso dentro del suelo suburbano.*

- a. *USO PRINCIPAL : Residencial Recreacional desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.*
- b. *USO COMPATIBLE : Residencial campestre, Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.*
- c. *USO RESTRINGIDO : desarrollos agrícolas no formales.*
- d. *USO PROHIBIDO : Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas del almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos*

**PARÁGRAFO 1:** *Reglamentación de la actividad socioeconómica del uso principal para obtener la aprobación del proyecto urbanístico.*

1. **INDICE DE OCUPACION** : Será del treinta (30%) por ciento del área del predio, y el restante setenta (70%) por ciento es el área a reforestar con especies nativas.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION** : El área que podrá construir será de treinta (30%) por ciento.
3. **AREAS MINIMAS** : El área del predio sobre el cual se desarrollara el proyecto que contempla dicha actividad socioeconómica no será inferior a una (1) hectárea.
4. **DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS**: El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho numero no podrá ser superior a diez(10) viviendas por hectárea.
5. **DENSIDADES**: El numero de personas máximo por hectárea, en agrupación será de noventa (90) habitantes.
6. **ALTURAS**: Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes altura máxima será de dos (2) pisos con altillo.
7. **AISLAMIENTOS**: El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados por el lindero del predio y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Las actividades socioeconómicas correspondientes al uso principal y compatible, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**PARÁGRAFO 3:** Si el predio donde se desarrolla un proyecto que contemple las actividades socioeconómicas del uso principal y compatible, y a su vez tuviese una zona con reglamentación correspondiente a zona de conservación ambiental (CA), el área necesaria para reforestar con especies nativas se ubicará necesariamente sobre el área correspondiente a zona de reglamentación CA y en ningún caso, podrá ser inferior a dicha área en cumplimiento de la reglamentación de la actividad socioeconómica.

**ARTICULO 77:** SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.4): Son áreas aledañas a las vías, que pueden ser objeto de desarrollos diferentes la uso principal en la zona ,que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilometro adyacentes la perímetro urbano de las cabeceras municipales, y desarrollos urbanos de enclave rural.

- a. **USO PRINCIPAL** : Cultivos agrícolas clase 1, corredor vial rural.
- b. **USO COMPATIBLE** : Pastos.
- c. **USO RESTRINGIDO** : Bosques protectores , pecuarios , industriales rurales , suelos protectores vida silvestre y recreación rural.
- d. **USO PROHIBIDO** : Minería y parcelación, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación para uso exclusivo de corredor vial.

1. **ANCHO DE LA FRANJA** : Doscientos (200) metros a partir del borde de la vía.
2. **CALZADA** : De desaceleración y parqueo.
3. **AISLAMIENTO AMBIENTAL** : quince (15) metros a partir del borde de la calzada de desaceleración.
4. **AREA MINIMA DE LOTE**: Aquellos predios que se encuentre localizados dentro del corredor vial exigirá un área mínima de una hectárea.

5. **INDICE DE OCUPACION MAXIMO:** Para vivienda dispersa no podrá ser superior del treinta (30%) por ciento del área total de predio.
6. **AREAS DE CESION:** Las establecidas en el corredor vial incluidas las cazadas de desaceleración y ancho de la franja.

**PARÁGRAFO 2:** El uso del corredor solo podrá desarrollarse en la extensión establecida y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda, se refiere a una franja paralela a las vías de primero y segundo orden, los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial.

**ARTICULO 78:** SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.5): las disposiciones de reglamentación será la dispuesta en la SUBZONA (D.U.4) teniendo en cuenta su diferenciación en el uso de cada SUBZONA.

- a. **USO PRINCIPAL:** Pastos Cultivos agrícolas clase 2, corredor vial rural.
- b. **USO COMPATIBLE:** Bosques protectores y suelos protectores.
- c. **USO RESTRINGIDO:** Recreación rural, vida silvestre, pecuario, industriales rurales.
- d. **USO PROHIBIDO:** Minería y parcelación y demás usos

#### **ZONA CONSERVACION AMBIENTAL (C.A.)**

**ARTICULO 79:** Las denominadas zonas de conservación su objeto es la recuperación de sectores suburbanos caracterizados por áreas de valor ambiental.

- a. **USO PRINCIPAL:** Conservación y protección.
- b. **USO COMPATIBLE:** Ecoturismo.
- c. **USO RESTRINGIDO:** Residencial unifamiliar, Recreacional del grupo 1 Institucional del grupo 1.
- d. **USO PROHIBIDO:** Industrial en todos los grupos, Comercial grupo 2, 3 y 4, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Las zonas de conservación ambiental (CA) que se encuentran definidas dentro de rondas de quebradas y el río chocho, las actividades socioeconómicas que se encuentran en el uso restringido son prohibidas.

**PARÁGRAFO 2:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación, en los usos condicionados o restringido en zonas de conservación ambiental (CA) que no pertenezcan a rondas de quebradas y el río chocho.

1. **INDICE DE OCUPACION:** Para las diferentes tipos de vivienda, institucional y Recreacional es el siguiente: unifamiliar, institucional o Recreacional diez (10%) por ciento.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION:** El área que se podrá construir será la siguiente: unifamiliares, institucionales recreacionales quince (15%) por ciento.
3. **TIPO DE CONSTRUCCION:** Las construcciones serán de tipo liviano (madera o elementos complementarios entre otros) y no se permitirá estructuras de alta resistencia que puedan ocasionar daños de tipo ambiental.

**PARÁGRAFO 3:** Las actividades socioeconómicas correspondiente al uso condicionado o restringido según las condiciones del párrafo anterior, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución del proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

#### **ZONA DE CONSOLIDACION (C.O.)**

**ARTICULO 80:** Las denominadas zonas de consolidación definidas dentro del suelo suburbano, su objeto es que deben conservar su estructura física, su espacio y uso actual.

**ARTICULO 81:** SUBZONA DE CONSOLIDACION (C.O.3): Aquellas áreas ya consolidadas y conservadas en su estructura en el suelo suburbana.

- a. *USO PRINCIPAL* : los directamente relacionados con las actividades turísticas , tales como hoteles, apartahoteles y en general (edificaciones para el alojamiento de turistas ) piscinas , agrupaciones o centros recreacionales y específicamente ; vivienda de fin de semana ; restaurantes , cafeterías , heladerías fuentes de soda y demás actividades afines , de tipo comercial o turístico sin que perturben los usos principales anteriores.
- b. *USOS COMPATIBLE* : Comercio minorista (C-1) , supermercados pequeños, comercio minorista la servicio de turismo ( fotografía, artesanías , artículos de deporte ) , vivienda unifamiliar , agrupaciones y la vivienda complementaria alas actividades principales y complementarias.
- c. *USO RESTRINGIDO* : salas de cien juegos de bolos , discotecas, griles auto servicios o cualquier otro, afin que la Actividad principal y que no perturbe su funcionamiento.
- d. *USO PROHIBIDO* : Industrial en todos los grupos, y demás usos.

**PARÁGRAFO:** En las áreas de actividad recreacionales los usos del suelo previsto se regirán por la reglamentación general de la corporación nacional de turismo ; complementariamente y en cuanto no se contrapongan con los anteriores , regirá los que en este acuerdo se señalen.

1. *AREA MINIMA DEL LOTE* : El área será de una (1) Hectarea.
2. *AREAS DE OCUPACION Y CONSTRUCCION* : Serán de cuarenta (40%) por ciento y la construcción hasta de un setenta por ciento (70%) para las construcciones especiales , según proyecto , podrá incrementarse hasta llegar a un máximo del ciento cuarenta por ciento (140%) . Los retrocesos , alturas, voladizos entre otros, están en las normas generales.

**ARTICULO 82:** SUBZONA DE CONSOLIDACION (C.O.4): Aquellas áreas ya consolidadas y conservadas en su estructura urbana dentro del suelo suburbano.

- a. *USO PRINCIPAL* : Residencial Recreacional desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.
- b. *USO COMPATIBLE* : Residencial campestre, Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. *USO RESTRINGIDO* : desarrollos agrícolas no formales.
- d. *USO PROHIBIDO* : Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas del almacenamiento , nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad socioeconómica del uso principal para obtener la aprobación del proyecto urbanístico.

1. *INDICE DE OCUPACION* : Será del treinta (30%) por ciento del área del predio, y el restante setenta (70%) por ciento es el área a reforestar con especies nativas.
2. *INDICE DE CONSTRUCCION* : El área que podrá construir será de treinta (30%) por ciento.
3. *AREAS MINIMAS* : El área del predio sobre el cual se desarrollara el proyecto que contempla dicha actividad socioeconómica no será inferior a una (1) hectárea.
4. *DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS:* El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho numero no podrá ser superior a diez(10) viviendas por hectárea.
5. *DENSIDADES:* El numero de personas máximo por hectárea, en agrupación será de noventa (90) habitantes.
6. *ALTURAS:* Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes altura máxima será de dos (2) pisos con altillo.



7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados por el lindero del predio y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Las actividades socioeconómicas correspondientes al uso principal y compatible, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**PARÁGRAFO 3:** Si el predio donde se desarrolla un proyecto que contemple las actividades socioeconómicas del uso principal y compatible, y a su vez tuviese una zona con reglamentación correspondiente a zona de conservación ambiental (CA), el área necesaria para reforestar con especies nativas se ubicará necesariamente sobre el área correspondiente a zona de reglamentación CA y en ningún caso, podrá ser inferior a dicha área en cumplimiento de la reglamentación de la actividad socioeconómica.

### **ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (M.I.)**

**ARTICULO 83:** Sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas verdes, servicios públicos y espacio público.

**ARTICULO 84:** SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR SERVICIOS PUBLICOS( M.I.S.2): Aquellas áreas con desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del suelo suburbano pero necesita mejorar la infraestructura de la red de servicios público como herramienta esencial de actividad residencial Recreacional.

- a. **USO PRINCIPAL :** Residencial Recreacional desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.
- b. **USO COMPATIBLE :** Residencial campestre, Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1 .
- c. **USO RESTRINGIDO :** siembra de arboles frutales y huertas caseras.
- d. **USO PROHIBIDO :** Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas del almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa; los talleres de mecánica; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad socioeconómica del uso principal para obtener la aprobación del proyecto urbanístico.

1. **INDICE DE OCUPACION :** Será del treinta (30%) por ciento del área del predio, y el restante setenta (70%) por ciento es el área a reforestar con especies nativas.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION :** El área que podrá construir será de treinta (30%) por ciento.
3. **AREAS MINIMAS :** El área del predio sobre el cual se desarrollara el proyecto que contempla dicha actividad socioeconómica no será inferior a una (1) hectárea.
4. **DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS:** El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho numero no podrá ser superior a diez(10) viviendas por hectárea.
5. **DENSIDADES:** El numero de personas máximo por hectárea, en agrupación será de noventa (90) habitantes.
6. **ALTURAS:** Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes altura máxima será de dos (2) pisos con altillo.
7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados por el lindero del predio y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Las actividades socioeconómicas correspondientes al uso principal y compatible, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**PARÁGRAFO 3:** Si el predio donde se desarrolla un proyecto que contemple las actividades socioeconómicas del uso principal y compatible, y a su vez tuviese una zona con reglamentación correspondiente a zona de conservación ambiental (CA), el área necesaria para reforestar con especies nativas se ubicará necesariamente sobre el área correspondiente a zona de reglamentación CA y en ningún caso, podrá ser inferior a dicha área en cumplimiento de la reglamentación de la actividad socioeconómica.

**ARTICULO 85:** SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.5): Aquellas áreas con desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro suburbano pero necesita de acuerdo al área de localización como herramienta esencial de actividad residencial Recreacional.

- a. **USO PRINCIPAL :** Residencial Recreacional desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.
- b. **USO COMPATIBLE :** Residencial Campestre, Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. **USO RESTRINGIDO :** consolidación de pequeñas parcelas para viviendas unifamiliar no menor a una (1) Hectárea.
- d. **USO PROHIBIDO :** Usos comerciales e industriales en todos los grupos sin excepción alguna, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad socioeconómica del uso principal para obtener la aprobación del proyecto urbanístico.

1. **INDICE DE OCUPACION :** Será del treinta (30%) por ciento del área del predio, y el restante setenta (70%) por ciento es el área a reforestar con especies nativas.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION :** El área que podrá construir será de treinta (30%) por ciento.
3. **AREAS MINIMAS :** El área del predio sobre el cual se desarrollara el proyecto que contempla dicha actividad socioeconómica no será inferior a una (1) hectárea.
4. **DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS:** El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho numero no podrá ser superior a diez(10) viviendas por hectárea.
5. **DENSIDADES:** El numero de personas máximo por hectárea, en agrupación será de noventa (90) habitantes.
6. **ALTURAS:** Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes altura máxima será de dos (2) pisos con altillo.
7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados por el lindero del predio y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Las actividades socioeconómicas correspondientes al uso principal y compatible, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**PARÁGRAFO 3:** Si el predio donde se desarrolla un proyecto que contemple las actividades socioeconómicas del uso principal y compatible, y a su vez tuviese una zona con reglamentación correspondiente a zona de conservación ambiental (CA), el área necesaria para reforestar con especies nativas se ubicará necesariamente sobre el área

correspondiente a zona de reglamentación CA y en ningún caso, podrá ser inferior a dicha área en cumplimiento de la reglamentación de la actividad socioeconómica.

**ARTICULO 86:** SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.6): Aquellas áreas con desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del suelo suburbano pero necesita de acuerdo al área de localización como herramienta esencial de actividad residencial campestre.

- a. **USO PRINCIPAL :** Residencial Campestre.
- b. **USO COMPATIBLE :** Residencial Recreacional desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad, Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. **USO RESTRINGIDO :** consolidación de pequeñas parcelas para viviendas unifamiliar no menor a una (1) Hectárea.
- d. **USO PROHIBIDO :** Usos comerciales e industriales en todos los grupos sin excepción alguna, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad socioeconómica del uso principal para obtener la aprobación del proyecto urbanístico.

1. **INDICE DE OCUPACION:** Será el quince (15%) por ciento del área del predio.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION:** El área que podrá construir será del quince (15%) por ciento.
3. **AREAS MINIMAS:** El área del predio sobre el cual se desarrollara el proyecto que contempla dicha actividad socioeconómica no podrá fraccionarse por debajo de una (1) Hectárea y esta última se mantendrá como unidad indivisible.
4. **DENSIDAD MAXIMA DE LA VIVIENDA:** El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de los recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.
5. **ALTURAS MAXIMAS ,** para este tipo de vivienda se establecen las siguientes alturas : Un piso a cumbre : 5.00 mts; Un piso y altillo a cumbre 5.00 mts; Dos pisos y altillo a cumbre 5.50 mts

**PARÁGRAFO 2:** Las actividades socioeconómicas correspondientes al uso principal y compatible, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.

**PARÁGRAFO 3:** Si el predio donde se desarrolla un proyecto que contemple las actividades socioeconómicas del uso principal y compatible, y a su vez tuviese una zona con reglamentación correspondiente a zona de conservación ambiental (CA), el área necesaria para reforestar con especies nativas se ubicará necesariamente sobre el área correspondiente a zona de reglamentación CA y en ningún caso, podrá ser inferior a dicha área en cumplimiento de la reglamentación de la actividad socioeconómica.

#### **AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS**

**ARTICULO 87:** Son aquellos suelos rurales que para los efectos de zonificación y reglamentación deben presentar un tratamiento especial puesto que para sus características representan amenaza de ocurrencia de desastres naturales, en razón de su vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas.

**PARÁGRAFO:** Estas zonas se delimitan en el plano de amenazas por deslizamiento y están calificadas como zonas de amenaza alta, moderadamente alta y media. Las zonas de amenaza alta tienen acondicionamiento de uso (se excluirán de asignárseles usos urbanos, residenciales o industriales, pecuarios, y minería).

#### **PLAN VIAL RURAL**

**ARTICULO 88:** La red vial rural presenta una aceptada cobertura, permitiendo el desplazamiento y el contacto permanente de las veredas entre sí y con los sectores urbanos. En el plan vial rural se valoran :

- a. Las vías nacionales (VN)
- b. Regionales que lo cruzan (VR)
- c. Las vías locales principales y secundarias (VL)

**PARÁGRAFO 1:** Las distintas categorías de vías se establecen en la tabla plan vial rural, programa que estructura de manera jerárquica las prioridades viales del municipio en cuanto al diseño, construcción, adecuación y mantenimiento de estas, buscando el desarrollo eficiente, integral y sostenible del territorio a través de su red vial. (ver plano Plan Vial Rural).

**Tabla Plan Vial Rural**

No.	COMPONENTES EJES VIALES	PROGRAMA				
		CLASIFICACION	DISEÑO	CONSTRUCCION	ADECUACION	MANTENIMIENTO
1	EJE PANAMERICANA	VN	C	C	M	C
2	EJE BOGOTA-FUSAGASUGA ANTIGUA	VN			C	C
3	EJE ALTERNA SILVANIA-SUBIA	VL			C	C
4	INSP. AGUABONITA-COLEGIO-PTE. ROJO	VL			C	C
5	FRONTERA-ESC. STA RITA BAJA-SILVANIA	VL			M	C
6	AGUABONITA-STA RITA-PALMAS-SILVANIA	VR			M	C
7	EJE 2-ESC. STA RITA ALTA-EJE 6 (1)	VL	M	L	L	C
8	SOCHE-NORUEGA ALTA-AGUA BONITA	VR			M	C
9	ESC. BUNARA-SAN MIGUEL	VL	M	L	L	C
10	ESC. BUNARA-NORUEGA ALTA	VL	C	M	L	C
11	NORUEGA ALTA-BAJA-SUBIA CENTRAL	VL			M	C
12	NORUEGA BAJA-20 METROS	VL			M	C
13	MONTERRCO-LAS ROSAS-EL COLEGIO	VL			M	C
14	PANAMERICANA-SAN LUIS ALTO-EJE 13	VL	C	M	M	C
15	ESC. LAS ROSAS - JALISCO - SUBIA ORIENTAL	VL	C	M	M	C
16	FUSA-CLUB EL BOSQUE-TIBACUY	VR				C
17	SILVANIA-CLUB EL BOSQUE	VL			C	C
18	YAYATA-PANAMA ALTO-EJE 16	VL			C	C
19	CONDOMINIO-PANAMA BAJO-EJE 18	VL			M	C
20	EJE 18-SAN JOSE-TIBACUY	VR			M	C
21	LOMA ALTA	VL			M	C
22	LOMA ALTA-LAS PILAS-EJE 18	VL	M	L	L	C
23	YAYATA-LOMA ALTA	VL			M	C
24	YAYATA BAJA	VL			M	C
25	EJE 23-EJE 21	VL	M	L	L	C
26	PANAMERICANA-EL LIVAL	VL			M	C
27	PANAMERICANA-QUEBRADA HONDA	VL			M	C
28	INDIO-EL LIVAL	VL	M	M	L	C
29	PANAMERICANA-INDIO-CARBONERA	VL			M	C
30	INSPECCION-CARBONERA-PEDREGAL NORTE	VL			M	C
31	EL LIVAL-STA ROSA	VL	M	L	L	C

(1) FALTA CONSTRUIR UN TRAMO  
ADECUACION INCLUYE OBRAS DE ARTE, REPLANTEO Y AMPLIACION

VN: Vía Nacional

VR: Vía Regional

VL: Vía Local

C: Corto Plazo (0-3) Años

M: Mediano Plazo (3-6) Años

L: Largo Plazo (6-9) Años

**PARÁGRAFO 2:** El diseño, construcción, adecuación y mantenimiento del plan vial rural son de obligatorio cumplimiento según prioridades que se determine en el Plan de Desarrollo.

**AREAS PARA SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS Y DISPOSICION DE RESIDUOS SOLIDOS Y LIQUIDOS.**

**ARTICULO 89:** Con el objeto de dar un uso racional, eficiente, integral y sostenible del recurso suelo y así orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, se definen políticas sobre prioridades para el uso y manejo de los recursos y la orientación y regulación de las actividades de los usuarios, teniendo en cuenta los problemas físicos que afectan en particular los recursos hídricos destinados a atender las necesidades de abastecimiento humano, para el caso específico para el servicio de aprovisionamiento de agua para los acueductos municipales. Se zonificaron áreas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo, las zonas de los nacimientos y conservación del recurso hídrico y las zonas de ronda y conservación del cauce y los ecosistemas estratégicos, referenciados en el plano de Sistemas de Aprovisionamiento de Servicios Públicos, Disposición Final de Residuos Líquidos y Sólidos, Equipamiento Colectivo y Espacio Público.

**PARÁGRAFO 1:** Para estas zonas se reglamentan los usos restringidos para uso agropecuario, industriales, urbanos y suburbanos, institucionales, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación y la caza.

**PARÁGRAFO 2:** *En lo que concierne al alcantarillado se deben generar planes y estrategias de apoyo técnico para el diseño, construcción y mantenimiento de pozos sépticos, como mecanismos que evite la contaminación de las fuentes hídricas.*

**PARÁGRAFO 3:** *Se proyectaran dos plantas de tratamiento de aguas servidas en la zona urbana de Subia (laguna de oxidación) y otra en la cabecera municipal. Para el manejo de los residuos sólidos y su disposición final el P.B.O.T. dispone como primer elemento la participación del municipio en un proyecto regional o subregional diferente a Mondoñedo; como segundo elemento, de una manera complementaria en donde el municipio debe considerar dentro de su terreno una alternativa que le permita manejar las contingencias a que haya lugar durante los próximos nueve (9) años, y considerando la imposibilidad con la fuente de información existente en el P.B.O.T. para identificar el lote propio para disposición final de residuos sólidos, se dispone de tres (3) meses contados a partir del inicio de la implementación del P.B.O.T. para definir mediante un estudio técnico y socioeconómico la áreas dispuestas para tal fin; como tercero y ultimo elemento, se debe estructurar complementariamente un plan de manejo integrar de residuos sólidos.*

**PARÁGRAFO 4:** *El diseño, construcción, adecuación y mantenimiento del Sistema de aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos y líquidos son de obligatorio cumplimiento según prioridades que se determine en el Plan de Desarrollo.*

#### **EQUIPAMIENTOS DE SALUD Y EDUCACION**

**Artículo 90:** *Los equipamientos de salud y educación del componente rural se estructura el sistema municipal de prestación de servicios sociales como elemento de consolidación territorial.*

**PARÁGRAFO 1:** *Son estrategias y programas (Ver tabla de sistema municipal de equipamientos de salud y educación) mediante las cuales se logra reducir en estas áreas las debilidades presentes, articulando funcionalmente las instalaciones dentro del municipio con el fin de alcanzar la cobertura geográfica y poblacional total y mejor calidad posible, presentados en el plano de Sistemas de Aprovisionamiento de Servicios Públicos, Disposición Final de Residuos Líquidos y Sólidos, Equipamiento Colectivo y Espacio Publico.*

**PARÁGRAFO 2:** *El diseño, construcción, adecuación y mantenimiento del Sistema municipal de equipamientos de salud y educación, son de obligatorio cumplimiento según prioridades que se determine en el Plan de Desarrollo.*

**Tabla Del Sistema Municipal De Equipamientos De Salud Y Educación.**

COMPONENTES	PROGRAMA			
	DISEÑO	CONSTRUCCION	ADECUACION	MANTENIMIENTO
<b>SALUD PUBLICA</b>				
POLICLINICO			M	C
CENTRO DE SALUD DE AGUABONITA			C	C
CENTRO DE SALUD DE SUBIA			C	C
<b>EDUCACION</b>				
COLEGIO ANEXO DE SUBIA (URBANO)			C	C
COLEGIO DEP/TAL AGUABONITA (RURAL)			C	C
COLEGIO SANTA INES (URBANO)	C	M	M	C
ESCUELA ANTONIA SANTOS (URBANO)			M-L	C
ESCUELA KENNEDY (URBANO)			M-L	C
ESCUELA LOS PUENTES (URBANO)			M	C
ESCUELA EL ESTABLO (AGUABONITA)			L	C
ESCUELA EL CABLE (AGUABONITA)			M	C
ESCUELA EL PORVENIR (AGUABONITA)			L	C
ESCUELA EL TRIUNFO (AGUABONITA)			M	C
ESCUELA LA PRIMAVERA (AGUABONITA)			M	C
ESCUELA LAS ROSAS (JALISCO)			C	C
ESCUELA JALISCO (JALISCO)			M	C
ESCUELA DIVINO NIÑO (AZAFRANAL)			C	C
ESCUELA EL RETIRO (AZAFRANAL)			M	C
ESCUELA SIMON BOLIVAR (AZAFRANAL)			L	C
ESCUELA BUNARA (NORUEGA)			M	C
ESCUELA SABIO CALDAS (NORUEGA)			M	C
ESCUELA VICTORIA BAJA (VICTORIA)			L	C
ESCUELA SAN MIGUEL (NORUEGA)			L	C
ESCUELA VICTORIA ALTA (VICTORIA)			C	C
ESCUELA LOMA ALTA (LOMA ALTA)			M	C
ESCUELA STA ROSA (YAYATA)			M	C
ESCUELA YAYATA BAJA (YAYATA)			L	C
YAYATA MEDIA (YAYATA)			M	C
ESCUELA PANAMA ALTO (PANAMA)			M	C
ESCUELA PANAMA BAJO (PANAMA)			L	C
ESCUELA EL LIVAL (Q. HONDA)			C	C
ESCUELA Q. HONDA (Q. HONDA)			C	C
ESCUELA LAS PALMAS (SAN JOSE)			M	C
ESCUELA LA PRADERA (SAN JOSE)			C	C
ESCUELA SAN LUIS ALTO (SAN LUIS)			C	C
ESCUELA SAN LUIS BAJO (SAN LUIS)			L	C
ESCUELA SANTA ISABEL (STA RITA)			L	C
ESCUELA SANTA RITA ALTA (STA RITA)			C	C
ESCUELA LAS PALMAS (STA RITA)			C	C
ESCUELA SANTA RITA BAJA (STA RITA)			M	C
ESCUELA SUBIA ALTA (SUBIA)			M	C
ESCUELASUBIA CARBONERA (SUBIA)			C	C
ESCUELA SUBIA CENTRAL (SUBIA)			L	C
ESCUELA SUBIA NORTE (SUBIA)			C	C
ESCUELA SUBIA ORIENTAL (SUBIA)			M	C
ESCUELA SUBIA PEDREGAL (SUBIA)			M	C
ESCUELA BRISAS DE SUBIA (URBANO)			M	C

ADECUACIÓN INCLUYE OBRAS DE ARTE, REPLANTEO Y AMPLIACIÓN

C: Corto Plazo (0-3) Años

M: Mediano Plazo (3-6) Años

L: Largo Plazo (6-9) Años

### PARTE III COMPONENTE URBANO

#### CRECIMIENTO URBANO

**ARTICULO 91:** El crecimiento y desarrollo urbano en el municipio estará condicionado a la adecuada oferta de infraestructura física y equipamientos, especialmente en cuanto a los servicios públicos y el sistema vial.

#### ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DEL SECTOR URBANO

**ARTICULO 92:** El sector urbano corresponde a terrenos aptos para el uso urbano por razones de oportunidad, o por destinación o vocación a actividades urbanas residenciales, comerciales, industriales entre otros. Comprende el territorio existente dentro de los perímetros urbanos y perímetros del suelo de expansión. El sector urbano para efectos de zonificación y reglamentación esta integrado por el suelo urbano y el suelo de expansión.

## **ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DEL SUELO URBANO**

**ARTICULO 93:** El suelo urbano constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el P.B.O.T., que cuentan con la infraestructura vial y de redes primarias de energía , acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación , según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos , comprendidos en áreas consolidadas con edificación que se definen como áreas de mejoramiento integral en el P.B.O.T.

**PARÁGRAFO 1:** En ningún caso el perímetro urbano es mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario . dichas áreas que conforman el suelo urbano en el municipio se encuentra en la cabecera municipal y en la zona urbana de Subía , y son delimitadas por sus perímetros urbanos respectivos.

**PARÁGRAFO 2:** Defínase como perímetro de servicios públicos o sanitario en la cabecera municipal y en la zona urbana de Subía, el polígono que coincide con los perímetros urbanos correspondientes; ya que a pesar de no existir dicha información técnica en las entidades competentes, de acuerdo a cartografía social dicho perímetro presenta prestación de servicios o inversión actual para tenerlos.

**PARÁGRAFO 3:** Las áreas correspondientes en la zonificación a las subzonas de mejoramiento integral por servicios públicos en el sector urbano, tienen el carácter prioritario de inversión en el desarrollo de los planes maestros de acueducto y alcantarillado, con el objeto de garantizar la cobertura dentro del perímetro de servicios públicos o sanitario. El nivel de prioridad de la inversión señalado en este parágrafo, responderá a los planes de cumplimiento en materia de planes maestros de Acueducto y Alcantarillado de conformidad con la normatividad vigente.

**PARÁGRAFO 4:** El suelo urbano , en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socio económicas posibles de establecer en él, y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y acción urbanística se subdivide en las siguientes zonas y subzonas , que se presentan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos urbanos y posteriormente :

### **ZONA DE DESARROLLO ( D.U.)**

**ARTICULO 94:** Areas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas . Las política de manejo es incorporar estos terrenos paulatinamente a la malla urbana a medida que avance el proceso de urbanización, de manera que se mantenga un tejido urbano continuo y un patrón de crecimiento compacto.

**ARTICULO 95:** SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.1): Esta área es de futuro desarrollo por su potencial teniendo en cuenta su localización y uso dentro del perímetro urbano.

- a. **USO PRINCIPAL :** Residencial como vivienda unifamiliar , bifamiliar , multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. **USO COMPATIBLE :** Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. **USO RESTRINGIDO :** Institucional grupo 2 y 3, Comercial grupo 1.
- d. **USO PROHIBIDO :** Industrial grupos 1,2,3, y 4 ,Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico o individual , se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de alta densidad en unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares en conjunto o agrupaciones.

1. **INDICE DE OCUPACION :** Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar setenta y cinco (75%) por ciento, bifamiliares ochenta y cinco (85%) por ciento , multifamiliares será del sesenta y seis (66%) por ciento.

2. **INDICE DE CONSTRUCCION** : El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento cincuenta (150%) por ciento , bifamiliares ciento treinta y cinco (135%) por ciento y multifamiliares de doscientos treinta y cinco (235%) por ciento .
3. **AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES**: En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de setenta y dos (72) metros cuadrados y frente de seis (6) metros, bifamiliares el área mínima de cien (100) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, multifamiliares el área mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.
4. **DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS**: Para cada uno de los grupos unifamiliares será de cien (100) viviendas por hectárea ( 100viv/Ha) , bifamiliares será de ciento veinte (120) viviendas por hectárea (120viv/Ha) y para multifamiliares de doscientas (200) viviendas por hectárea (200viv/Ha).
5. **DENSIDADES**: El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será cuatrocientos (400) habitantes, bifamiliares cuatrocientos ochenta (480) habitantes y para multifamiliares ochocientos (800) habitantes.
6. **ALTURAS**: Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes : Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre , cinco ( 5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.
7. **AISLAMIENTOS**: El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

#### **ZONA CONSERVACION AMBIENTAL (C.A.)**

**ARTICULO 96:** Las denominadas zonas de conservación su objeto es la recuperación de sectores urbanos caracterizados por áreas de valor ambiental.

- a. **USO PRINCIPAL** : Conservación y protección.
- b. **USO COMPATIBLE** : Ecoturismo.
- c. **USO RESTRINGIDO** : Residencial unifamiliar , Recreacional del grupo 1 Institucional del grupo 1.
- d. **USO PROHIBIDO** : Industrial en todos los grupos ,Comercial grupo 2 , 3 y 4, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Las zonas de conservación ambiental (CA) que se encuentran definidas dentro de rondas de quebradas y el río chocho, las actividades socioeconómicas que se encuentran en el uso restringido son prohibidas.

**PARÁGRAFO 2:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación, en los usos condicionados o restringido en zonas de conservación ambiental (CA) que no pertenezcan a rondas de quebradas y el río chocho.

1. **INDICE DE OCUPACION** : Para las diferentes tipos de vivienda, institucional y Recreacional es el siguiente : unifamiliar, institucional o Recreacional diez (10%) por ciento.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION** : El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares, institucionales recreacionales quince (15%) por ciento.
3. **TIPO DE CONSTRUCCION** : Las construcciones serán de tipo liviano ( madera o elementos complementarios entre otros ) y no se permitirá estructuras de alta resistencia que puedan ocasionar daños de tipo ambiental.

**PARÁGRAFO 3:** Las actividades socioeconómicas correspondiente al uso condicionado o restringido según las condiciones del párrafo anterior, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución del proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.



**ZONA DE CONSOLIDACION (C.O.)**

**ARTICULO 97:** Las denominadas zonas de consolidación definidas dentro del perímetro urbano que deben conservar su estructura física, su espacio y uso actual.

**ARTICULO 98:** SUBZONA DE CONSOLIDACION (C.O.1) Aquellas áreas ya consolidadas y conservadas en su estructura urbana dentro del perímetro.

- a. **USO PRINCIPAL:** Residencial como vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. **USO COMPATIBLE:** Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. **USO RESTRINGIDO:** Institucional grupo 2 y comercial grupo 1.
- d. **USO PROHIBIDO:** industrial grupos 1,2,3, y 4 Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa; los talleres de mecánica; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico, o individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de media densidad unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares; reglamentan a esta subzona (C.O.1) como índice de ocupación, índice de construcción, áreas mínimas de frentes densidades entre otros que para este caso se reglamenta por viviendas de media densidad.

1. **INDICE DE OCUPACION:** Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente: unifamiliar sesenta (60%) por ciento, bifamiliares cincuenta y cinco (55%) por ciento, multifamiliares será del cincuenta (50%) por ciento.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION:** El área que se podrá construir será la siguiente: unifamiliares ciento veinte (120%) por ciento, bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares de ciento sesenta (160%) por ciento.
3. **AREAS Y FRENTES MINIMO DE LOTES:** En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de doscientos (200) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, bifamiliares el área mínima de doscientos ochenta y ocho (288) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, multifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.
4. **DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:** Para cada uno de los grupos unifamiliares será de sesenta (60) viviendas por hectárea (60viv/Ha), bifamiliares será de noventa (90) viviendas por hectárea (90viv/Ha) y para multifamiliares de ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea (150viv/Ha).
5. **DENSIDADES:** El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes, quinientos cuarenta (540) habitantes y para multifamiliares novecientos (900) habitantes.
6. **ALTURAS:** Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes: Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre, cinco (5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.
7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios..

**ARTICULO 99:** SUBZONA DE CONSOLIDACION (C.O.2): Aquellas áreas ya consolidadas y conservadas en su estructura urbana dentro del perímetro.

- a. *USO PRINCIPAL* : Residencial como vivienda unifamiliar , bifamiliar , multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. *USO COMPATIBLE* : Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1 .
- c. *USO RESTRINGIDO* : Institucional grupo 2 y comercial grupo 1
- d. *USO PROHIBIDO* : industrial grupos 1,2,3,y 4 Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondientes al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico, o individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de baja densidad unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares; reglamentan a esta subzona ( C.O.2) como índice de ocupación, índice de construcción ,áreas mínimas de frentes densidades entre otros que para este caso se reglamenta por viviendas de baja densidad.

1. *INDICE DE OCUPACION* : Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar cincuenta y cinco (55%) por ciento, bifamiliares cincuenta (50%) por ciento , multifamiliares será del (45%) por ciento
2. *INDICE DE CONSTRUCCION* : El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares cien diez (110%) por ciento , bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares de un (120%), para lotes mayores de mil (1000) metros cuadrados el índice será de un (140%) por ciento.
3. *AREAS Y FRENTES MINIMO DE LOTES:* En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de trescientos sesenta (360) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, bifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y frente de (15) metros, multifamiliares el área mínima de seiscientos cuarenta (640) metros cuadrados con un frente de (18) diez y ocho metros.
4. *DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:* Para cada uno de los grupos unifamiliares será de treinta (30) viviendas por hectárea ( 30viv/Ha) , bifamiliares será de cuarenta y cinco (45) viviendas por hectárea (45viv/Ha) y para multifamiliares de setenta (70) viviendas por hectárea (70viv/Ha).
5. *DENSIDADES:* El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de ciento ochenta (180) habitantes , bifamiliares de doscientos setenta (270) habitantes.
6. *ALTURAS:* Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes : Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre , cinco ( 5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.
7. *AISLAMIENTOS:* El aislamiento posterior mínimo exigido es de tres(3) metros cuadrados y anterior mínimo exigido de cuatro (4) metros cuadrados de acuerdo con el área del predio o lote.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

#### **ZONA DE RENOVACION (R.E.)**

**ARTICULO 100:** Son áreas de redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones , con miras a una utilización más eficiente del suelo.

**ARTICULO 101:** SUBZONA DE RENOVACION (R.E.1): Aquellas áreas que necesitan modificaciones para ser mejor aprovechadas en sus diferentes espacios y actividad futura a desarrollarse como residencial, industrial institucional entre otras.

- a. *USO PRINCIPAL* : Residencial Industrial grupo 1 y 2.
- b. *USO COMPATIBLE* : Institucional del grupo 3 y de servicios .
- c. *USO RESTRINGIDO* : Corresponden a las actividades netamente residencial en conjunto o agrupación y comercial del grupo 1 y 2 .
- d. *USO PROHIBIDO* : Correspondiente a las actividades residenciales de tipo bifamiliar, multifamiliar y de conjunto o agrupación de vivienda, y demás usos.

**PARÁGRAFO:** Reglamentación de la actividad principal.

1. *INDUSTRIA LIVIANA (grupo 1):*

- a. *AREAS Y FRENTES MINIMOS DE LOTE:* El área mínima del lote será de cuatrocientos (400) metros cuadrados con un frente mínimo de diez (10) metros cuadrados.
- b. *AREA DE OCUPACION:* El área de ocupación es de setenta (70%) por ciento del área del lote.
- c. *PISOS Y AREAS DE TRABAJO:* Se deberá prever pisos pavimentados o asfaltados y con desagües ; en los talleres de reparación de autos se deberá prever la instalación de una trampa de grasas ; y las zonas de trabajo , maniobras , y estacionamientos deberán ser internas ( interior del lote ) ; no podrán efectuarse en el espacio público.
- d. Las normas sobre alturas, Cerramientos, voladizos estacionamientos retiros , están contempladas en las normas generales.

2. *INDUSTRIA MEDIANA (grupo 2):*

- a. *AREAS Y FRENTES MINIMOS DE LOTE:* El área mínima de los lotes para una industria mediana será de mil doscientos (1200) metros cuadrados con un frente mínimo de veinte (20) metros cuadrados.
- b. *AREA DE OCUPACION:* El área de ocupación es de sesenta (60%) por ciento del área del lote.
- c. *AREA DE CONSTRUCCION:* Esta área será del ciento veinte (120%) en dos pisos y cuarenta (40%) por ciento por cada piso adicional y una altura máxima de cuatro (4) pisos.
- d. Las normas sobre alturas, Cerramientos, voladizos estacionamientos retiros, están contempladas en las normas generales.

**ARTICULO 102:** *SUBZONA DE RENOVACION (R.E.2):* Aquellas áreas que necesitan modificaciones para ser mejor aprovechadas en sus diferentes espacios y actividad futura a desarrollarse como residencial entre otras .

- a. *USO PRINCIPAL* : Residencial como vivienda unifamiliar , bifamiliar , multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. *USO COMPATIBLE* : Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1 .
- c. *USO RESTRINGIDO* : Institucional grupo 2 y comercial grupo 1
- d. *USO PROHIBIDO* : industrial grupos 1,2,3,y 4 Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad principal.

1. *INDICE DE OCUPACION* : Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar sesenta (60%) por ciento, bifamiliares cincuenta y cinco (55%) por ciento , multifamiliares será del cincuenta (50%) por ciento.

2. **INDICE DE CONSTRUCCION** : El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento veinte (120%) por ciento , bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares ciento sesenta (160%) por ciento.
3. **AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES**: En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de doscientos (200) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, bifamiliares el área mínima de doscientos ochenta y ocho (288) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, multifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.
4. **DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS**: Para cada uno de los grupos unifamiliares será de sesenta (60) viviendas por hectárea ( 60viv/Ha) , bifamiliares será de noventa (90) viviendas por hectárea (90viv/Ha) y para multifamiliares de ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea (150viv/Ha).
5. **DENSIDADES**: El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes , bifamiliares quinientos cuarenta (540) habitantes y para multifamiliares novecientos (900) habitantes.
6. **ALTURAS**: Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes : Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre , cinco ( 5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico y dependiendo del área del predio.
7. **AISLAMIENTOS**: El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

**PARÁGRAFO 3:** Se adoptara reglamentación para actividad residencial de baja densidad que permita consolidar esta área y genera la transformación a una escala mayor de residencial.

#### **ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (M.I.)**

**ARTICULO 103:** Sectores desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas verdes, servicios públicos y espacio público.

**ARTICULO 104:** SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.1) Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad múltiple residencial comercial localizada dentro del perímetro urbano pero necesita recuperar y reconstruir su espacio público como herramienta esencial de actividad comercial .

- a. **USO PRINCIPAL** : Residencial Comercial grupo 1 y 2.
- b. **USO COMPATIBLE** : Institucional del grupo 1 y 2 ,recreativo del grupo 1 y 2 y de servicios.
- c. **USO RESTRINGIDO** : Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanal. Así mismo , a los usos industriales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de urbanización u operación , en consideración a la intensidad del trafico, a la sección vial, a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.
- d. **USO PROHIBIDO** : Industriales grupo 2, 3 y 4, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad principal.

1. **COMERCIO LOCAL**: Se ha denominado sector de comercio local grupo 1 a los lotes o grupos de lotes, utilizados fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal, generalmente aislados para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional , nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. Todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles residencial comercial, localizados en el área urbana del municipio de Sylvania. Ha de obedecer a las siguientes exigencias.

- a. **AREAS Y FRENTES MINIMOS:** Regirán las normas establecidas para la zona de vivienda, de las cuales forma parte. Si se trata de agrupaciones o conjuntos, comerciales, no se exigirá lote mínimo. Se deberá cumplir con el proyecto aprobado por la Oficina de Planeación Municipal (O.P.M.).
  - b. **INDICE DE OCUPACION:** Se podrá ocupar hasta un ochenta (80%) por ciento de la superficie del terreno, en la primera planta o primer piso y en sesenta y cinco (65%) por ciento en el resto de pisos.
  - c. **AREA DE CONSTRUCCION:** El área para los usos comerciales exclusivamente, será de un máximo de ciento treinta y cinco (135%) por ciento del área del lote, en las áreas residenciales ya desarrolladas y que caracterizan la comercio local, se permitirá el uso comercial en los primeros pisos.
  - d. **ALTURAS:** En el tratamiento del área residencial comercial de actividad múltiple, la máxima altura permitida es de tres (3) pisos, habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los nueve metros de altura.
  - e. **AISLAMIENTO:** El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.
2. **COMERCIO SECTOR:** Se ha denominado sector de comercio sector grupo 2 a los lotes o grupos de lotes, utilizados, fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal que conforman la llamada zona de comercio local, para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional, nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles residencial comercial, localizados en el área urbana del municipio de Silvania. Ha de obedecer a las siguientes exigencias.
- a. **AREAS Y FRENTES MINIMOS:** El predio en un área no inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados con un frente no inferior a ocho (8) metros cuadrados.
  - b. **INDICE DE OCUPACION:** Para establecimientos comerciales el área permitida de ocupación máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie del terreno pero se podrá aumentar en un veinte (20%) por ciento el área de ocupación, para usos exclusivamente comercial.
  - c. **AREA DE CONSTRUCCION:** Para predio con uso de residencial comercial se podrá construir el cien (100%) por ciento de la superficie del terreno. Además existirá una bonificación de un veinte (20%) por ciento del área de construcción, lotes con superficies mayor de mil (1000) metros cuadrados y veinticinco metros de frente; y del treinta por ciento (30%) para lotes de mil ochocientos (1800) metros cuadrados y frentes mayores de treinta y cinco (35) metros cuadrados
  - d. **ALTURAS:** En el tratamiento del área residencial comercial de actividad múltiple, la máxima altura permitida es de tres (3) pisos, habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los nueve metros de altura
  - e. **AISLAMIENTO:** El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta esta reglamentación incluyendo la renovación del espacio publico como andenes paraderos bahías y vial públicas que permita regular y controlar el uso de la actividad que se desarrolla actualmente.

**ARTICULO 105: SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO (M.I.E.2)** Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita recuperar y reconstruir su espacio público como herramienta esencial de actividad residencial.

- a. **USO PRINCIPAL:** Residencial como vivienda unifamiliar.

- b. *USO COMPATIBLE* : Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1 .
- c. *USO RESTRINGIDO* : Institucional grupo 2 y comercial grupo 1 .
- d. *USO PROHIBIDO* : industrial grupos 1,2,3,y 4 Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Para obtener la aprobación del proyecto individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de media densidad unifamiliares; subzona ( M.I.E.2) índice de ocupación, índice de construcción ,áreas mínimas de frentes densidades entre otros que para este caso se reglamenta por viviendas unifamiliares de media densidad.

1. *INDICE DE OCUPACION* : Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar sesenta (60%) por ciento.
2. *INDICE DE CONSTRUCCION* : El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento veinte (120%) por ciento.
3. *AREAS Y FRENTES MINIMO DE LOTES:* En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de doscientos (200) metros cuadrados y frente de diez (10) metros.
4. *DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:* Para cada uno de los grupos unifamiliares será de sesenta (60) viviendas por hectárea ( 60viv/Ha).
5. *DENSIDADES:* El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes.
6. *ALTURAS:* Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes : Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros.
7. *AISLAMIENTOS:* El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta reglamentación de actividad exclusiva de unifamiliar en densidad media que permita mejorar , recuperar y reconstruir el espacio publico dentro de esta actividad.

**PARÁGRAFO 3:** Todo proyecto de construcción ampliación , remodelación localizado dentro de esta subzona (M.I.E.2) deberá incluir la recuperación del espacio publico como antejardines, andenes, vías peatonales entre otros, para ser aprobado por La junta de planeación y poder acceder a la licencia de construcción.

**ARTICULO 106:** SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR SERVICIOS PUBLICOS( M.I.S.1) Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita mejorar la infraestructura de la red de servicios público como herramienta esencial de actividad residencial.

- a. *USO PRINCIPAL* : Residencial como vivienda unifamiliar , bifamiliar , multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. *USO COMPATIBLE* : Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. *USO RESTRINGIDO* : institucional grupo 2 y 3, Comercial grupo 1.
- d. *USO PROHIBIDO* : industrial grupos 1,2 ,3 Comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** *Reglamentación de la actividad principal.*

1. **INDICE DE OCUPACION :** *Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar sesenta (60%) por ciento, bifamiliares cincuenta y cinco (55%) por ciento , multifamiliares será del cincuenta (50%) por ciento.*
2. **INDICE DE CONSTRUCCION :** *El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento veinte (120%) por ciento , bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares ciento sesenta (160%) por ciento.*
3. **AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES:** *En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de doscientos (200) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, bifamiliares el área mínima de doscientos ochenta y ocho (288) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, multifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.*
4. **DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:** *Para cada uno de los grupos unifamiliares será de sesenta (60) viviendas por hectárea ( 60viv/Ha) , bifamiliares será de noventa (90) viviendas por hectárea (90viv/Ha) y para multifamiliares de ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea (150viv/Ha).*
5. **DENSIDADES:** *El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes , bifamiliares quinientos cuarenta (540) habitantes y para multifamiliares novecientos (900) habitantes.*
6. **ALTURAS:** *Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes : Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre , cinco ( 5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico y dependiendo del área del predio.*
7. **AISLAMIENTOS:** *El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.*

**PARÁGRAFO 2:** *Todo proyecto urbanístico dentro de esta subzona (M.I.S.1), deberá incluir las autorizaciones de la empresa de servicios públicos de Sylvania, donde certifica el cubrimiento de las redes principales, para acceder a las licencias urbanísticas.*

**ARTICULO 107:** *SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.1): Aquellas áreas ya consolidadas y desarrolladas con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita mejorar la infraestructura urbana de acuerdo al área de localización como herramienta esencial de actividad residencial .*

- a. **USO PRINCIPAL :** *Residencial como vivienda unifamiliar , bifamiliar , multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.*
- b. **USO COMPATIBLE :** *Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1 .*
- c. **USO RESTRINGIDO :** *institucional grupo 2 y 3, Comercial grupo 1.*
- d. **USO PROHIBIDO :** *Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.*

**PARÁGRAFO 1:** *Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico, o individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de media densidad unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares; subzona ( M.I.D.1).*

1. **INDICE DE OCUPACION :** *Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar sesenta (60%) por ciento, bifamiliares cincuenta y cinco (55%) por ciento , multifamiliares será del cincuenta (50%) por ciento.*
2. **INDICE DE CONSTRUCCION :** *El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento veinte (120%) por ciento , bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares de ciento sesenta (160%) por ciento.*

3. *AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES* , En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de doscientos (200) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, bifamiliares el área mínima de doscientos ochenta y ocho (288) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, multifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.
4. *DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:* Para cada uno de los grupos unifamiliares será de sesenta (60) viviendas por hectárea ( 60viv/Ha) , bifamiliares será de noventa (90) viviendas por hectárea (90viv/Ha) y para multifamiliares de ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea (150viv/Ha).
5. *DENSIDADES:* El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes , bifamiliares quinientos cuarenta (540) habitantes y para multifamiliares novecientos (900) habitantes.
6. *ALTURAS:* Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes : Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre , cinco ( 5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.
7. *AISLAMIENTOS:* El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados e anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**ARTICULO 108:** *SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.2):* Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita mejorar la infraestructura urbana de acuerdo al área de localización como herramienta esencial de actividad residencial .

- a. *USO PRINCIPAL :* Residencial como vivienda unifamiliar.
- b. *USO COMPATIBLE :* Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1 .
- c. *USO RESTRINGIDO :* Institucional grupo 2, Comercial grupo 1.
- d. *USO PROHIBIDO :* Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Para obtener la aprobación del proyecto individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de alta densidad exclusivo unifamiliares.

1. *INDICE DE OCUPACION :* Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar setenta y cinco (75%) por ciento.
2. *INDICE DE CONSTRUCCION :* El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento cincuenta (150%) por ciento.
3. *AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES* , En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de setenta y dos (72) metros cuadrados y frente de seis (6) metros.
4. *DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:* Para cada uno de los grupos unifamiliares será de noventa (90) viviendas por hectárea ( 90viv/Ha).
5. *DENSIDADES:* El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de trescientos sesenta (360) habitantes.
6. *ALTURAS:* Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes : Unifamiliares dos (2) pisos hábiles a cumbre cinco (5.00) metros máximo.
7. *AISLAMIENTOS:* El aislamiento posterior mínimo exigido es de tres (3) metros cuadrados e anterior de cuatro (4) metros cuadrados.



**PARÁGRAFO 2:** Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

**ARTICULO 109:** SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.3): Aquellas áreas con un desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita mejorar la infraestructura urbana de acuerdo al área de localización como herramienta esencial desarrollar la actividad residencial.

- a. **USO PRINCIPAL:** Residencial como vivienda unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. **USO COMPATIBLE:** Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. **USO RESTRINGIDO:** Institucional de grupo 2, Comercial grupo 1.
- d. **USO PROHIBIDO:** Usos comerciales grupo 2, 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas, bodegas de almacenamiento, nuevas estaciones de servicio, servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa; los talleres de mecánica; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o depósito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico o individual se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de baja densidad exclusivo unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares:

1. **INDICE DE OCUPACION:** Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente: unifamiliar cincuenta y cinco (55%) por ciento, bifamiliares cincuenta (50%) por ciento, multifamiliares será del (45%) por ciento.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION:** El área que se podrá construir será la siguiente: unifamiliares ciento diez (110%) por ciento, bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares de un (120%), para lotes mayores de mil (1000) metros cuadrados el índice será de un (140%) por ciento.
3. **AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES:** En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de trescientos sesenta (360) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, bifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y frente de (15) metros, multifamiliares el área mínima de seiscientos cuarenta (640) metros cuadrados con un frente de (18) diez y ocho metros.
4. **DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:** Para cada uno de los grupos unifamiliares será de treinta (30) viviendas por hectárea (30viv/Ha), bifamiliares será de cuarenta y cinco (45) viviendas por hectárea (45viv/Ha) y para multifamiliares de setenta (70) viviendas por hectárea (70viv/Ha).
5. **DENSIDADES:** El número de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de ciento ochenta (180) habitantes, bifamiliares de doscientos setenta (270) habitantes.
6. **ALTURAS:** Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes: Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre, cinco (5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.
7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de tres (3) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**ARTICULO 110:** SUBZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR DESARROLLO INCOMPLETO (M.I.D.4): Aquellas áreas con desarrollo incompleto con actividad localizada dentro del perímetro urbano pero necesita mejorar la infraestructura urbana de acuerdo al área de localización como herramienta esencial de actividad residencial comercial.

- a. **USO PRINCIPAL:** Residencial Comercial grupos 1 y 2.
- b. **USO COMPATIBLE:** Institucional del grupo 1 y 2, recreativo del grupo 1 y 2 y de servicios.

- c. *USO RESTRINGIDO* : Industrial del grupo 1 corresponde a industrias artesanal. Así mismo , a los usos industriales que impliquen labores de cargue y descargue deberán disponer de una solución para eventuales conflictos en las vías de urbanización u operación, en consideración a la intensidad del tráfico , a la sección vial , a la frecuencia y horarios de las actividades u otros factores similares.
- d. *USO PROHIBIDO* : Uso comercial del grupo 3 y 4 correspondiente a nuevas estaciones de servicios, servitecas y similares , talleres de mecánica y locales destinados a labores de bodegaje y depósito, así mismo el uso industrial a la tipología de industria mayor y mediana, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad principal.

1. *COMERCIO LOCAL*: Se ha denominado sector de comercio local grupo 1 a los lotes o grupos de lotes, utilizados, fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal generalmente aislados para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional, nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano. Todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles residencial comercial, localizados en el área urbana del municipio de Sylvania. Ha de obedecer a las siguientes exigencias:
  - a. *AREAS Y FRENTES MINIMOS*: Regirán las normas establecidas para la zona de vivienda , de las cuales forma parte . Si se trata de agrupaciones o conjuntos , comerciales , no se exigirá lote mínimo . Se deberá cumplir con el proyecto aprobado por la O.P.M. (Oficina de Planeación Municipal).
  - b. *INDICE DE OCUPACION*: Se podrá ocupar hasta un ochenta (80%) por ciento de la superficie del terreno, en la primera planta o primer piso y en sesenta y cinco (65%) por ciento en el resto de pisos.
  - c. *AREA DE CONSTRUCCION*: El área para los usos comerciales exclusivamente , será de un máximo de ciento treinta y cinco (135%) por ciento del área del lote. En las áreas residenciales ya desarrolladas y que caracterizan el comercio local, se permitirá el uso comercial en los primeros pisos.
  - d. *ALTURAS*: En el tratamiento del área residencial comercial de actividad múltiple , la máxima altura permitida es de tres ( 3 ) pisos , habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los nueve metros de altura.
  - e. *AISLAMIENTO* , El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.
2. *COMERCIO SECTOR*: Se ha denominado sector de comercio sector grupo 2 a los lotes o grupos de lotes , utilizados , fundamentalmente para los establecimientos dedicados a la venta de artículos de primera necesidad y al detal que conforman la llamada zona de comercio local para las zonas comprendidas dentro del perímetro tradicional , nuevas zonas de desarrollo y demás zonas comprendidas dentro del perímetro urbano . todo proceso de construcción que se refiera a inmuebles residencial comercial, localizados en el área urbana del municipio de Sylvania. Ha de obedecer a las siguientes exigencias.
  - a. *AREAS Y FRENTES MINIMOS*: El predio en un área no inferior a ciento veinte (120) metros cuadrados con un frente no inferior a ocho (8) metros..
  - b. *INDICE DE OCUPACION*: Para establecimientos comerciales el área permitida de ocupación máximo del setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie del terreno pero se podrá aumentar en un veinte (20%) por ciento el área de ocupación , para usos exclusivamente comercial.
  - c. *AREA DE CONSTRUCCION*: Para predios con uso de residencial comercial se podrá construir el cien (100% ) por ciento de la superficie del terreno. Además existirá una bonificación de un veinte (20%) por ciento del área de construcción , lotes con superficies mayor de mil (1000) metros cuadrados y veinticinco metros de frente ; y del treinta por ciento (30%) para lotes de mil ochocientos (1800) metros cuadrados y frentes mayores de treinta y cinco (35) metros cuadrados.

- d. **ALTURAS:** En el tratamiento del área residencial comercial de actividad múltiple , la máxima altura permitida es de tres (3) pisos , habitables y el primero para el desarrollo de la actividad residencial comercial sin sobre pasar los nueve metros de altura.
- e. **AISLAMIENTO:** El aislamiento posterior mínimo exigido entre el área comercial y el área residencial es de tres (3) metros cuadrados como un área libre.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta esta reglamentación incluyendo la renovación del espacio público como andenes, paraderos, bahías y vías públicas que permita regular y controlar el uso de la actividad residencial comercial que se desarrolla actualmente.

### **ZONIFICACION Y REGLAMENTACION DEL SUELO DE EXPANSION URBANA**

**ARTICULO 111:** El suelo de expansión urbana esta constituido por la porción del territorio municipal destinado a la expansión urbana , que se habilita para el uso urbano durante la vigencia del P.B.O.T. , según lo determinen los programas de ejecución

**PARÁGRAFO 1:** El suelo de expansión por la determinación de este suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de los centros urbanos y a la posibilidad de dotarlo con la infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios , áreas verdes , y parques y equipamiento colectivo de interés público o social .

**PARÁGRAFO 2:** Las áreas de expansión urbana se encuentran contiguas a las cabecera municipal y la inspección de Subía , tienen reglamentaciones restringidas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez hayan cumplido con los requerimientos. Con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y acción urbanística se subdivide en las siguientes zonas y subzonas , que se presentan en el plano de zonificación y reglamentación de suelos de expansión urbanos y a continuación:

#### **ZONA DE DESARROLLO ( D.U.)**

**ARTICULO 112 :** Areas que a pesar de su localización en zona de expansión no han sido urbanizadas .

**ARTICULO 113:** SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.1): Esta área es de futuro desarrollo por su potencial teniendo en cuenta su localización y uso para ser incorporada dentro del suelo de expansión.

- a. **USO PRINCIPAL :** Residencial como vivienda unifamiliar , bifamiliar , multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. **USO COMPATIBLE :** Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1 .
- c. **USO RESTRINGIDO :** Institucional grupo 2 y comercial grupo 1 .
- d. **USO PROHIBIDO :** industrial grupos 1,2,3,y 4 Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico o individual , se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de alta densidad en unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares en conjunto o agrupaciones.

1. **INDICE DE OCUPACION :** Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar setenta y cinco (75%) por ciento, bifamiliares ochenta y cinco (85%) por ciento , multifamiliares será del sesenta y seis (66%) por ciento.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION :** El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento cincuenta (150%) por ciento, bifamiliares ciento treinta y cinco (135%) por ciento y multifamiliares de doscientos treinta y cinco (235%) por ciento.

3. **AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES:** En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de setenta y dos (72) metros cuadrados y frente de seis (6) metros, bifamiliares el área mínima de cien (100) metros cuadrados y frente de diez (10) metros, multifamiliares el área mínima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados con un frente de quince (15) metros.
4. **DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:** Para cada uno de los grupos unifamiliares será de cien (100) viviendas por hectárea (100viv/Ha), bifamiliares será de ciento veinte (120) viviendas por hectárea (120viv/Ha) y para multifamiliares de doscientas (200) viviendas por hectárea (200viv/Ha).
5. **DENSIDADES:** El número de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será cuatrocientos (400) habitantes, bifamiliares cuatrocientos ochenta (480) habitantes y para multifamiliares ochocientos (800) habitantes.
6. **ALTURAS:** Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes: Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros.; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre , cinco ( 5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.
7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

**ARTICULO 114: SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.2):** Esta área es de futuro desarrollo por su potencial teniendo en cuenta su localización y uso para ser incorporada dentro del suelo de expansión.

- a. **USO PRINCIPAL :** Residencial como vivienda unifamiliar , bifamiliar , multifamiliar o de conjunto o en agrupaciones.
- b. **USO COMPATIBLE :** Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1, Comercial grupo 1.
- c. **USO RESTRINGIDO :** industrial en la tipología de industria pequeña y mediana sometida en todo caso al análisis de la junta de planeación ; usos correspondientes a servicios funerarios y establecimientos abiertos .
- d. **USO PROHIBIDO :** Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas de almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos.

**PARÁGRAFO 1:** Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico o individual , se deberá efectuar la siguiente reglamentación para vivienda de baja densidad en unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares. que reglamentan a esta subzona ( D.U.2).

1. **INDICE DE OCUPACION :** Para las diferentes tipos de vivienda es el siguiente : unifamiliar cincuenta y cinco (55%) por ciento, bifamiliares cincuenta (50%) por ciento , multifamiliares será del (45%) por ciento.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION :** El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares ciento diez (110%) por ciento , bifamiliares cien (100%) por ciento y multifamiliares de un (120%), para lotes mayores de mil (1000) metros cuadrados el índice será de un (140%) por ciento.
3. **AREAS Y FRENTE MINIMO DE LOTES:** En los predios a construir para unifamiliares el área mínima será de trescientos sesenta (360) metros cuadrados y frente de doce (12) metros, bifamiliares el área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y frente de (15) metros, multifamiliares el área mínima de seiscientos cuarenta (640) metros cuadrados con un frente de (18) diez y ocho metros.

4. **DENSIDADES MAXIMAS VIVIENDAS:** Para cada uno de los grupos unifamiliares será de treinta (30) viviendas por hectárea ( 30viv/Ha) , bifamiliares será de cuarenta y cinco (45) viviendas por hectárea ( 45viv/Ha) y para multifamiliares de setenta (70) viviendas por hectárea (70viv/Ha).
5. **DENSIDADES:** El numero de persona máximo por hectárea, para unifamiliares será de ciento ochenta (180) habitantes, bifamiliares de doscientos setenta (270) habitantes.
6. **ALTURAS:** Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes: Unifamiliares dos (2) pisos a cumbre cinco (5.00) metros; Bifamiliares dos (2) pisos a cumbre , cinco ( 5.00) metros; Multifamiliares será de acuerdo con el proyecto urbanístico dependiendo del área del predio.
7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de tres (3) metros cuadrados y el anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el propósito de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

**ARTICULO 115:** SUBZONA DE DESARROLLO (D.U.3) , esta área de futuro desarrollo por su potencial y teniendo en cuenta su localización y uso dentro del suelo suburbano.

- a. **USO PRINCIPAL :** Residencial Recreacional desarrollado a partir de agrupaciones o conjuntos de baja densidad.
- b. **USO COMPATIBLE :** Residencial campestre, Recreativo del grupo 1, institucional del grupo 1.
- c. **USO RESTRINGIDO :** desarrollos agrícolas no formales.
- d. **USO PROHIBIDO :** Usos comerciales grupo 2 , 3 y 4 correspondiente al funcionamiento de depósitos de ventas especializadas , bodegas del almacenamiento , nuevas estaciones de servicio , servitecas y afines o ampliaciones de su actual capacidad operativa ; los talleres de mecánica ; el uso comercial reglamentado con locales destinados a labores de bodegaje o deposito y el uso industrial en la tipología media y mayor, y demás usos

**PARÁGRAFO 1:** Reglamentación de la actividad socioeconómica del uso principal para obtener la aprobación del proyecto urbanístico.

1. **INDICE DE OCUPACION :** Será del treinta (30%) por ciento del área del predio, y el restante setenta (70%) por ciento es el área a reforestar con especies nativas.
2. **INDICE DE CONSTRUCCION :** El área que podrá construir será de treinta (30%) por ciento.
3. **AREAS MINIMAS :** El área del predio sobre el cual se desarrollara el proyecto que contempla dicha actividad socioeconómica no será inferior a una (1) hectárea.
4. **DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS:** El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en el abastecimiento como en disposición final, dicho numero no podrá ser superior a diez(10) viviendas por hectárea.
5. **DENSIDADES:** El numero de personas máximo por hectárea, en agrupación será de noventa (90) habitantes.
6. **ALTURAS:** Cada una de las edificaciones de acuerdo con su estilo tendrá las siguientes altura máxima será de dos (2) pisos con altillo.
7. **AISLAMIENTOS:** El aislamiento posterior mínimo exigido es de dos (2) metros cuadrados por el lindero del predio y anterior de cuatro (4) metros cuadrados.

**PARÁGRAFO 2:** Las actividades socioeconómicas correspondientes al uso principal y compatible, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el

*paisaje; para la ejecución de un proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.*

**PARÁGRAFO 3:** *Si el predio donde se desarrolla un proyecto que contemple las actividades socioeconómicas del uso principal y compatible, y a su vez tuviese una zona con reglamentación correspondiente a zona de conservación ambiental (CA), el área necesaria para reforestar con especies nativas se ubicará necesariamente sobre el área correspondiente a zona de reglamentación CA y en ningún caso, podrá ser inferior a dicha área en cumplimiento de la reglamentación de la actividad socioeconómica.*

#### **ZONA CONSERVACION AMBIENTAL (C.A.)**

**ARTICULO 116:** *Las denominadas zonas de conservación su objeto es la recuperación de sectores urbanos caracterizados por áreas de valor ambiental.*

- e. *USO PRINCIPAL : Conservación y protección.*
- f. *USO COMPATIBLE : Ecoturismo.*
- g. *USO RESTRINGIDO : Residencial unifamiliar , Recreacional del grupo 1 Institucional del grupo 1.*
- h. *USO PROHIBIDO : Industrial en todos los grupos ,Comercial grupo 2 , 3 y 4, y demás usos.*

**PARÁGRAFO 1:** *Las zonas de conservación ambiental (CA) que se encuentran definidas dentro de rondas de quebradas y el río chocho, las actividades socioeconómicas que se encuentran en el uso restringido son prohibidas.*

**PARÁGRAFO 2:** *Para obtener la aprobación del proyecto urbanístico deberá efectuar la siguiente reglamentación, en los usos condicionados o restringido en zonas de conservación ambiental (CA) que no pertenezcan a rondas de quebradas y el río chocho.*

1. *INDICE DE OCUPACION : Para las diferentes tipos de vivienda, institucional y Recreacional es el siguiente : unifamiliar, institucional o Recreacional diez (10%) por ciento.*
2. *INDICE DE CONSTRUCCION : El área que se podrá construir será la siguiente : unifamiliares, institucionales recreacionales quince (15%) por ciento.*
3. *TIPO DE CONSTRUCCION : Las construcciones serán de tipo liviano ( madera o elementos complementarios entre otros ) y no se permitirá estructuras de alta resistencia que puedan ocasionar daños de tipo ambiental.*

**PARÁGRAFO 3:** *Las actividades socioeconómicas correspondiente al uso condicionado o restringido según las condiciones del párrafo anterior, dado su elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y disposición de residuos sólidos y líquidos, e intervención sobre el paisaje; para la ejecución del proyecto urbanístico que contemple dichas actividades socioeconómicas, deberá ser aprobado por la Junta de Planeación Municipal previo diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.*

### **DISPOSICIONES Y NORMAS GENERALES DE URBANIZACIONES**

**ARTICULO 117:** *Es el conjunto de normas urbanísticas que complementan a las normas específicas que hacen parte de la zonificación y reglamentación de los suelos urbanos, de expansión urbana y por extensión a los suelos suburbanos; prevalece la norma específica de reglamentación del suelo a la normas generales de urbanizaciones.*

**ARTICULO 118:** *ALTURA Y NUMERO DE PISOS :*

- a. *La altura útil , en cualquier espacio habitable , será de dos cuarenta ( 2.40 ) metros.*
- b. *La altura máxima de edificación por piso , a titulo de ejemplo podrá ser: un (1) piso de tres cincuenta (3.50) metros ; dos ( 2 ) pisos seis cincuenta ( 6.50) metros ; tres ( 3 ) pisos de nueve cincuenta ( 9.50) metros ; para cuatro (4) pisos en doce (12) metros.*

- c. Para las torres , se tendrá en cuenta las características propias del lote , de manera que cumplan las normas establecidas sobre índices de ocupación , construcción y aislamiento, y que guarden relación con las edificaciones vecinas, con le fin de lograr un desarrollo armónico en el conjunto de la zona.
- d. Locales tales como : salas de reunión, teatros , cines o espacios al aire libre , se consideraran altura de una planta, aquella que tenga una altura libre máxima de seis (6) metros.

**ARTICULO 119: RETIROS O AISLAMIENTOS :**

- a. Retiros de frente o antejardín cuando se exija : tres (3) metros para las vías secundarias V-3 y cinco (5) metros para las vías del plan vial V-2, V-1 y V-0 en las urbanizaciones ya desarrolladas , seguirán rigiendo los retiros de frentes establecidos .
- b. Aislamiento Posterior : un mínimo de cuatro (4) metros para unifamiliar y bifamiliar y un (1/2 ) medio de altura para multifamiliares hasta cuatro (4) pisos.
- c. Para el caso de las edificaciones en torres o aislamientos en altura el aislamiento posterior será igual o mayor que un tercio ( 1/3) de la altura de las torres , medida a partir de la cubierta de la plataforma, o primer piso.
- d. Aislamiento Lateral : En las zonas comerciales y de vivienda, siempre y cuando se asegure la iluminación y ventilación de todas las dependencias o locales, los aislamientos laterales se tomaran a partir del segundo piso. El mínimo sin vista será de (3) metros, y con vista de cuatro (4) metros hasta una altura máxima de cuatro (4) pisos.
- e. Aislamiento Lateral : En las zonas comerciales y de vivienda en las cuales la construcción de torres o edificaciones aisladas en altura , siempre y cuando se asegure la iluminación y ventilación de todas las dependencias locales , los aislamientos laterales mínimos serán: sin vista , cuatro (4) metros o una distancia igual o mayor que un cuarto (1/4 ) de la altura de la torre , medida a partir de la cubierta de la plataforma básica.
- f. Aislamiento Lateral : En las zonas industriales denominadas industria liviana e industria mediana , el retiro cuando este se exija será de tres punto cincuenta (3.50) metros y el posterior un mínimo de cinco (5) metros.

**PARÁGRAFO:** Con el objeto de dar cumplimiento al literal **a.** del presente artículo, la Oficina de Planeación Municipal deberá jerarquizar y clasificar las vías existentes y proyectadas del plan vial, de acuerdo a las condiciones técnicas necesarias de desarrollo.

**ARTICULO 120: PATIOS :**

- a. Para las zonas de vivienda , cuando la construcción sea de un (1) ó (2) pisos , el patio mínimo será de (10) metros cuadrados con el lado menor de (3) tres metros . para tres (3) o (4) pisos, será veinte (20) metros cuadrados con un lado menor de ( 4) metros, para zonas comerciales podrá disminuirse a un veinte y cinco ( 25 % ) , de lo exigido para vivienda.
- b. Cuando la construcción sea en torres o aisladas en altura , en le caso de que se para iluminación y ventilación de la edificación superior , debe tener como dimensión mínima , veinte (20) metros cuadrados como mínimo, cuando hay vista.
- c. Para los lotes actuales con áreas o frentes menores a los exigidos para cada zona , se permitirá patios de doce ( 12 ) metros cuadrados como mínimo y en el lado menor tres (3) metros .
- d. Para las construcciones escolares , el patio mínimo , cuando a el se abran aulas , será de cuarenta y dos (42) metros cuadrados por aula y seis (6 ) metros de lado, mínimo , para el primer piso incrementándose en un veinte (20%) por cada piso de altura .

**ARTICULO 121: CERRAMIENTOS :**

- a. *Laterales y Posteriores : Con excepción de los conjuntos o agrupaciones de vivienda , serán obligatorios y tendrán una altura mínima de dos punto cincuenta (2.50) metros.*
- b. *Para los retiros de frente o antejardines, no se exijan cerramientos ; cuando existan , se permitirá la construcción de un muro lleno, con altura máxima de ochenta (80) centímetros, a partir del cual se podrá construir verjas, hasta una altura de dos (2) metros , siempre que sean semi-transparentes ó transparentes.*
- c. *En las zonas comerciales se permitirá muros de cerramiento laterales y posteriores sobre al plataforma básica , hasta una altura de un ( 1) metro, sobre la vía, se permitirá el muro baranda de la mínima altura.*
- d. *El paramento de una edificación podrá situarse a una distancia mayor de la línea de demarcación , si se revisten las culatas de las edificaciones vecinas con materiales de la fachada.*
- e. *Sobre los jardines no podrán levantarse garajes, cubiertas para carros, kioscos, ni anexos, adicionalmente no podrán ser usados a su vez como terrazas anexas a uso comercial utilizando para el efecto párales o muros de fácil remoción.*

**ARTICULO 122: VOLADIZOS :** *En todas las zonas será permitidos y deseables la construcción de voladizos que cumplan con las siguientes disposiciones :*

- a. *Los voladizos en la fachada o sobre vías públicas , deberán proyectarse de manera que asegure, en lo posible, una solución de continuidad con las edificaciones adyacentes.*
- b. *Para las zonas comerciales, serán obligatorios y de un ancho no superior de uno punto veinticinco (1.25) metros sobre vías secundarias y principales, a todo lo largo de la fachada.*
- c. *Para el resto de las zonas, tendrán un ancho del andén, sin exceder los uno punto veinticinco (1.25) metros.*
- d. *Sobre las vías públicas no se permitirán voladizos cuya altura libre sobre el andén sea menor de dos cincuenta (2.50) metros.*
- e. *No hay delimitación a los voladizos entre otros aislamientos o sobre patios , siempre que no rebasen los límites permitidos para estos.*

**ARTICULO 123: BALCONES :** *Podrán construirse balcones abiertos , salientes , cuando cumplan con las siguientes normas:*

- a. *Que se aislen de los linderos laterales a una distancia mínima de dos (2) metros.*
- b. *Que no sobresalgan una distancia mayor de uno punto veinticinco (1.25) metros, de cualquier límite de ubicación.*
- c. *Que sean completamente descubiertos y únicamente protegidos por antepecho no mayor a un (1.00) metros de altura.*
- d. *Los aleros o balcones, abiertos y elementos de fachada volados no se consideran parte del índice o área de construcción.*

**ARTICULO 124: EMPALME DE CONSTRUCCIONES VECINAS :** *Cuando en lotes contiguos existan construcciones o proyectos de construcción aprobados , el interesado deberá incluir un conjunto de su fachada a las fachadas contiguas, en la escala 1:50 y una descripción de cómo se realizaran los empalmes. La Oficina de Planeación Municipal, deberá hacer las siguientes sugerencias pertinentes, cuando a juicio , estos empalmes pudieran haber sido realizados en forma mas armónica.*



**ARTICULO 125: SEMI- SOTANOS :** Se permitirán la construcción de semi – sótanos , en la edificaciones que se levanten en altura, dentro de las siguientes condiciones :

- a. Cuando el nivel freático permita su construcción.
- b. Contar con las certificaciones de las Empresas Públicas Municipales sobre la conexión posibles de los desagües.
- c. El primer piso no podrá exceder de uno punto treinta (1.30) metros sobre el limite oficial .
- d. Solamente se podrá construir y utilizar para garajes ,cuartos de contadores o sub estaciones eléctricas, depósitos y vivienda del celador , siempre y cuando esta cuente con la debida iluminación y ventilación y con una superficie máxima de sesenta metros (60) metros cuadrados.
- e. El área de semi- sótano no se contabilizará dentro de los índices o áreas de ocupación de la construcción.

**ARTICULO 126: SOTANOS :** Unicamente se permitirá la construcción de sótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de maquinas o sub estaciones de servicios , dentro de las siguientes condiciones :

- a. Cuando el nivel freático permita su construcción.
- b. Deberá preverse un sistema de bombeo para las aguas negras y lluvias si se requiere a criterio de las Empresas Públicas Municipales.
- c. Los daños que puedan originarse en el, no podrán ser causa de reclamos ante las entidades municipales.

**PARÁGRAFO:** El área del sótano no se computa en los cálculos del área total construida , ni en las áreas de ocupación y de construcción de la edificación.

**ARTICULO 127: DESVAN O ALTILLO :** Se permitirá la construcción de un piso adicional, generalmente no habitable , si cumple las siguientes condiciones:

- a. Su fachada, principal y posterior , deberán tener un retroceso de dos (2) metros.
- b. El piso adicional podrá tratarse como un segundo nivel del ultimo piso en este caso el piso adicional, se computará para efectos del índice o área de construcción.
- c. Las torres de ascensores , tanques de agua y similares no se tendrán en cuenta para la ampliación de las disposiciones sobre altura máxima, pero deberán cumplir con las siguientes normas : los volúmenes deberán retroceder por lo menos tres punto cincuenta (3.50) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del ultimo piso o quedar bajo la línea de sesenta ( 60 ° ) grados de la pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del ultimo piso, con plano de cubierta.

**ARTICULO 128: ACUERDOS ENTRE VECINOS PARA SUPLIR AISLAMIENTOS LATERALES :** Para suplir aislamientos laterales entre construcciones vecinas ,se exigirá la radicación , en la Oficina de Planeación Municipal, del proyecto y del convenio de vecinos , debidamente legalizados en los cuales conste: el compromiso de construir; las normas que ellos mismos fijen sobre las alturas, empalmes, volumétricos y que esté de acuerdo con la reglamentación.

**ARTICULO 129: ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTOS :** El espacio mínimo exigido para estacionamientos de vehículos, será de dos punto cincuenta (2.50 ) metros de ancho por cinco punto cincuenta (5.50) metros de largo. Para camiones ó buses será de tres (3) metros de ancho por siete (7) metros de largo.

- a. *Cuando se proyecte una agrupación ó conjunto de vivienda o comercio, se exigirá un parqueadero para visitantes por cada quince (15) unidades aproximadamente de viviendas y/o por cada cien (100) metros cuadrados de local comercial o de oficina. Este podrá encontrarse anexo a la vía pero por fuera de la calzada.*
- b. *Para restaurantes , fuentes de soda, griles discotecas y similares , un estacionamiento por cada sesenta (60) metros cuadrados del área utilizada para tal uso.*
- c. *Para iglesias , cines , teatros auditorios , coliseos salones comunales y establecimientos similares de reunión pública se exigirá un estacionamiento por cada cuarenta (40) asientos.*
- d. *Los usos comerciales o las empresas de funcionamiento que utilicen automotores , tendrán que tener espacios interiores en el predio para tal fin, sin excepción alguna, no se permite su estacionamiento en la vía pública.*
- e. *Para mercados y supermercados, un estacionamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área utilizada para tal uso.*
- f. *Para hoteles y similares un (1) estacionamiento por cada diez (10) camas.*

**ARTICULO 130: GARAJES :**

- a. *En las zonas de vivienda de baja densidad, se exigirá un (1) garaje cubierto o descubierto por cada vivienda.*
- b. *En las zonas residenciales de densidad media, para conjuntos de vivienda o multifamiliares en altura, se exigirá un mínimo de un garaje cubierto o descubierto por cada dos (2) unidades de vivienda.*
- c. *En las zonas donde se permite un alto índice de construcción multifamiliar en altura comercio a nivel del sector o en altura con sistemas mecánicos o rampas para la circulación interna , a razón de un (1) por cada cuatro (4) de su espacio por cada local o vivienda.*
- d. *En los unifamiliares o bifamiliares, agrupaciones o conjuntos de vivienda de alta densidad se podrán construir garajes colectivos descubiertos o en solo piso, a razón de (1)uno por cada cuatro (4) unidades de vivienda.*

**ARTICULO 131: ESTACIONES DE SERVICIO Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLE :** Los proyectos para la construcción de estaciones de servicio , deberán cumplir con los siguientes requisitos :

- a. *Se deberá presentar una solicitud de uso con licencia especial acompañada de anteproyecto de distribución a una escala mínima de uno en doscientos (1: 200), donde se indicarán las entradas y salidas , dependencias cubiertas y estacionamientos libres para estacionamientos de vehículos, este proyecto será sometido a consideración de la Junta de Planeación Municipal teniendo en cuenta la reglamentación del uso del suelo.*
- b. *El establecimiento deberá estar ubicado a lo largo de una de las vías del plan vial, (V-0, V-1, V-2, ó V-3) o vías principales.*
- c. *No se permitirá su ubicación en la intersección de una vía V-0 o V-1 con una V-1, V-2, V-3 ni otra V-2.*
- d. *No se permitirá su ubicación en manzanas donde existan edificios diseñados , construidos y utilizados para hospitales, clínicas, bibliotecas públicas, escuelas, colegios, teatros o usos residenciales, ni a cincuenta (50) metros de los linderos de predios con estos usos.*
- e. *En las zonas de vivienda, se podrá construir una estación de servicio; cada mil (1.000) metros , tomados en el mismo sentido de la vía; se permitirá la construcción a una distancia hasta de quinientos (500) metros, cuando estén aislados por un separador central de la vía.*

- f. *En las zonas de comercio , a nivel sector , se permitirán estaciones de servicio como uso anexo al estacionamiento de automóviles.*
- g. *Las distancias mínimas entre islas de surtidores y línea de demarcación será de quince (15) metros para las vías V-1 y V-2; de diez (10) metros para las vías V-3 y de seis (6) metros para las demás.*
- h. *Las islas de surtidores tendrán un ancho no menor de (1) metro ,con una separación mínima de seis (6) metros , en sentido paralelo y de ancho (8) metros , en sentido longitudinal y a una distancia mínima de seis metros de los linderos del predio.*
- i. *Se deberá prever un área libre para estacionamientos de vehículos , en una proporción de cuatro (4) espacios para cada servicio de lavado.*
- j. *Contarán con un andén de uno punto veinte (1.20) metros como mínimo interrumpiéndolo solamente en una entrada y salida de vehículos.*
- k. *Los tanques de almacenamiento de combustible , depósitos de materiales inflamables, colocación de motores y compresores, se ubicarán con una separación, de los linderos de las propiedades vecinas, de seis (6) metros como mínimo .*
- l. *Sin perjuicio de las disposiciones aquí contenidas , deberán cumplir las normas de seguridad y salubridad Nacionales, Departamentales y locales vigentes, sobre la materia.*

**ARTICULO 132: AVISOS :**

- a. *En las zonas residenciales , únicamente se permitirán placas profesionales o placas de identificación con una superficie máxima de cero punto doce (0.12) metros cuadrados y sin iluminación.*
- b. *Se permitirán avisos luminosos sobre la fachada que corresponda a uso comercial, de servicio o industrial, únicamente.*
- c. *Se limita a uno el número de avisos luminosos por establecimiento a menos que se encuentre en el interior del predio , cuando el área ocupada por el establecimiento sea mayor de quinientos (500) metros cuadrados; cuando su frente tenga mas de (25) metros cuadrados de ancho ó cuando tenga mas de un piso de altura.*
- d. *En todos los casos, la suma de las áreas de los anuncios no podrá ser mayor del veinte (20%) del área de la fachada del local, ni de tres (3) metros cuadrados y se regirá por la medida menor.*
- e. *Los anuncios o avisos perpendiculares sobre la fachada o frente no serán mayores del diez (10%) del área de la fachada, ni de dos (2) metros cuadrados – regirá la medida menor- pero especialmente, no podrá exceder el veinticinco (25%) del ancho del andén.*
- f. *Los avisos no podrán ser luminosos intermitentes , ni estar ubicados por debajo de los dos punto cincuenta (2.50) metros de altura; medida desde el nivel del andén o espacio público.*

**ARTICULO 133: NORMAS ESPECIALES PARA TALLERES :** *Todos los talleres de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, tapizado, pintura o similares, deberán cumplir las siguientes normas mínimas, para obtener licencia de funcionamiento.*

- a. *Contar con un sistema de recolección y distribución de residuos de grasas aceites , combustibles , sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias . además se dispondrán trampas de grasas en los vertederos ó drenajes .*
- b. *Disponer de servicios sanitarios higiénicos eficientes y suficientes para los trabajadores. Un servicio completo (orinal, lavamanos e inodoro) por cada diez (10) operarios o trabajadores.*

- c. *El predio ocupado debe contar con muros de cerramiento con altura mínima de tres punto cincuenta (3.50) metros.*
- d. *Todo taller que se ubique en las zonas residenciales, aún en las comerciales , no podrán laborar antes de las siete de la mañana (7:00 a.m.) , ni después de las siete de la noche (7: 00 p.m.).*
- e. *Todo taller donde se almacené o utilice combustibles , deberá cumplir , con todas las disposiciones además estar sujeto a las inspecciones , vigilancia y control del cuerpo de bomberos, el cual indicara lo referente al numero y lugar de ubicación de los extintores, demás requerimientos y aplicara su reglamento.*
- f. *Ningún taller, pequeña industria o artesanía , podrá extender su área de trabajo a la vía ó espacio público.*
- g. *Los pisos de los talleres mecánicos o similares deberán ser pavimentados o asfaltados y con desagües.*
- h. *Los pisos de los talleres existentes actualmente , en el área urbana, deberán ajustarse a estas normas. La oficina de planeación les dará un plazo prudencial para efectuar las obras necesarias ó problemas a los vecinos tales como ruidos, polvo, olores vibraciones entre otros.*

**PARÁGRAFO 1:** *Estas disposiciones se extienden a toda la actividad industrial o artesanal que produzca algún tipo de molestia al uso principal o complementario de la zona donde la industria se ubique.*

**ARTICULO 134: NORMAS SOBRE LOCALES PUBLICOS :** *(Sitios de reunión y culto, salas de espectáculos, locales comerciales de gran cabida o grandes áreas de trabajo).*

*Son establecimientos o locales que deben contar con mas de una puerta de acceso y salida de los cuales, una será principal y el resto auxiliar, fácilmente accesibles. Esta norma rige cuando se presenta cualquiera de estas condiciones .*

- a. *Tener mas de doscientos cincuenta ( 250) personas de cabida.*
- b. *Tener mas de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de área cubierta ó quinientos ( 500) metros cuadrados de área de trabajo.*
- c. *Ocupar mas de veinte (20) empleados en forma permanente.*

**ARTICULO 135: NORMAS VARIAS :**

- a. *Los usos comerciales o esparcimiento que implique ruidos como música , baile etc. no podrán ubicarse en zonas de vivienda como uso principal.*
- b. *Quienes emplean hornos, generadores, secadores y cualquier fuente de calor en un local, debe aislarlos de las edificaciones que existen en sus lados, encima o debajo.*
- c. *Los buitrones o chimeneas deberán colocarse de manera que sus emanaciones no molesten a sus vecinos y preverse de aislamiento, altura, filtros entre otros. Acordes con su función .*
- d. *Toda instalación de caldera esta sujeta al concepto del cuerpo de bomberos. Los depósitos o distribuidores de gas u los expendios al por mayor de combustibles o de inflamables, así como las sustancias tóxicas , solo se podrán instalar en zona industrial indicada , bajo el control del cuerpo de bomberos y saneamiento ambiental y no podrá operar sin patente de funcionamiento.*

**NORMAS ESPECIALES SOBRE AGRUPACIONES O CONJUNTOS**

**ARTICULO 136:** Compuestas por tres o mas unidades para un mismo uso y sus complementarios, siendo la homogeneidad su característica principal, a diferencia del " conjunto ", que esta compuesto por diferentes usos.

**ARTICULO 137:** Se deberán desarrollar teniendo en cuenta las normas específicas de cada zona de vivienda y las que a continuación se detallan:

- a. El diseño debe caracterizarse por la libertad de composición espacial dentro de una unidad de conjunto y por el aumento de la densidad habitacional y posibilidad de conformar áreas comunes, a donde tiene acceso sus habitantes.
- b. La vivienda puede ser unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, según lo permita la zona.

**ARTICULO 138:** La vivienda puede tener el área y frente mínimos establecidos para cada zona de vivienda y su origen podrá ser:

- a. la resultante del englobe de dos (2) o mas lotes de terrenos, en urbanizaciones aprobadas y en áreas ya desarrolladas.
- b. predios espacialmente diseñados para el efecto, en urbanizaciones aprobadas.
- c. La resultante de terrenos " urbanizados " o que no tienen la categoría de urbanizaciones.

**ARTICULO 139:** En el caso será a cargo de la urbanización y del propietario del lote, cumplir previamente con todo lo relacionado a la cesión de áreas de uso público o, en el caso de lotes menores de cuatro (4) hectáreas, a la consignación de su equivalente, a un fondo especial que se creara para tal fin, además de cumplir con el resto de requisitos sobre ejecución de obras de saneamiento, urbanísticas y de equipamiento complementario para las agrupaciones de viviendas :

- a. Hasta cincuenta (50) unidades de vivienda.
  1. Estacionamientos : un (1) por cada cien (100) metros cuadrados de comercio y uno (1) para visitantes para cada quince (15) unidades de vivienda .
  2. Zonas Verdes : doce (12) metros cuadrados por unidad de vivienda ; dentro de esta zona , se deberá reservar cuatro (4) metros cuadrados de área para recreación por familia , de los cuales un (1) metro cuadrado será área de juegos infantiles .
- b. De cuarenta y un (41) a cuatrocientos (400) unidades de vivienda. Además de las anteriores se exigirán los siguientes requisitos :
  1. Guarderías infantil un (1) metro cuadrado por cada dos (2) unidades de vivienda .
  2. Locales comerciales : un (1) metro cuadrado por cada dos (2) unidades de vivienda .
- c. De cuatrocientos uno (401) a ochocientas (800) unidades de vivienda. los exigidos anteriormente y dos (2) metros cuadrados de escuela primaria por cada unidad de vivienda.
- d. De ochocientos uno (801 ) a mil doscientos ( 1200) unidades de vivienda. Los exigido anteriormente y para servicios recreacionales, culturales un (1) metro cuadrado por cada tres (3) unidades de vivienda y para vigilancia, seguridad o emergencia un (1) metro cuadrado por cada diez (10) unidades de vivienda.

**USOS IRREGULARES**

**ARTICULO 140:** Se entiende por usos irregulares, todos los que a la fecha de adopción del presente acuerdo no cumplan con las disposiciones del presente.

**LA OFICINA DE PLANEACION**

**ARTICULO 141:** A partir de la fecha de adopción del acuerdo , se generara una información a todas las personas naturales o jurídicas que no cumplan con las disposiciones y sea necesario proceder a regularizar dicha situación , declaratoria ,mediante una constancia de " uso irregular "

**PARÁGRAFO 1:** Si es factible regularizar el uso la oficina de Planeación fijará un plazo , concertado con el propietario , para acordar el uso en el presente acuerdo , a partir del cual , se procederá al cierre del establecimiento o clausura de la actividad respectiva.

**PARÁGRAFO 2:** Si no es factible acordar el uso a las exigencias del presente acuerdo , la oficina de Planeación Municipal. procederá a solicitar el cierre del establecimiento para el cual , se dará un plazo prudencial para el traslado. De este acto se dejara una constancia y la oficina de Planeación Municipal (O.P.M.). Hará un requerimiento hasta lograr el cumplimiento del traslado previsto.

**EJECUCION POR ETAPAS**

**ARTICULO 142:** El proceso de urbanización y construcción de las edificaciones de una agrupación o conjunto podrá ser por etapas y por diferentes personas , siempre y cuando se garantice satisfactoriamente, ante la O.P.M., la ejecución de la obra de cada etapa por la persona que se ha comprometido a ejecutarla , y siempre de acuerdo al proyecto de conjunto.

**PARÁGRAFO 1:** En todos los casos el proyecto de agrupación o conjunto , tendrá un reglamento de copropiedad donde se establecerán las normas específicas , las bases de participación y disolución.

**PARÁGRAFO 2:** Los cambios de uso incrementados en las densidades y en los porcentajes de construcción, serán concedidos junto con la demarcación y se otorgarán a los predios que por su importancia urbana o su tamaño lo merezcan se trata de favorecer aquellos proyectos que por su diseño urbanístico dentro de áreas de renovación urbana o porque las posibilidades de servicios, viales y de transporte, son importantes ó porque coinciden con la densificación de áreas cercanas al centro o con las tendencias de desarrollo, significativo un verdadero aporte para el sector urbano.

**OTRAS NORMAS GENERALES SOBRE ASPECTOS ESPECIFICOS**

**ARTICULO 143:** Los aspectos complementarios anteriormente , pudieran aplicase con otro tipo de "Normas" que están mas reglamentadas con el código de construcción , que con "el reglamento del uso actual del suelo", pero que, por haber sido utilizadas, o porque están vigentes (producto de un acuerdo sobre la materia), se podría incluir como son:

**ARTICULO 144: MEDIDAS MINIMAS DE ANCHOS DE ESCALERAS :** Para vivienda será de ochenta (0.80) centímetros, para oficinas y multifamiliares será de noventa (0.90) centímetros libres.

**ARTICULO 145: CANTIDAD DE BAÑOS :**

- a. Para vivienda : un baño completo ( inodoro , lavamanos ,y ducha ) por cada tres (3) dormitorios.
- b. Para Comercio : un baño completo ( inodoro , lavamanos ) para damas, otro para hombres al cual se le dotaría de un espacio de sesenta (0.60 ) centímetros de ancho de mingitorio u orinal por cada treinta (30) metros cuadrados de local.

**ARTICULO 146: ANDENES :** Todo propietario esta en la obligación de construir o reparar los andenes o aceras , a lo largo del frente total del predio. La Oficina de planeación deberá iniciar una campaña de información para lograr la construcción y/o el mejoramiento de los andenes o aceras . en el caso de incumplimiento de esta obligación , el municipio a través de sus O.P.M. podrá, pasados noventa (90) días de la notificación proceder a construir el anden o acera por el sistema de valorización para así recuperar el costo de la inversión y la administración de obra.

- a. *Todo propietario esta obligado de en su lote o valió proveerse de un muro de cerramiento de una altura mínima de dos punto veinte (2.20) metros de altura.*
- b. *Todo local habitable , deberá tener como mínimo un (19 metro cuadrado en iluminación y un mínimo de un tercio (1/3) de esta superficie deberá servir para ventilación.*
- c. *Los corredores, pasillos o zaguanes de viviendas, no deberán tener menos de sesenta (0.60) centímetros de ancho.*
- d. *Los escalones de los escolares tendrán un mínimo de veintitrés (23) centímetros en su parte media de profundidad y un máximo de diecisiete y medio (17.5) centímetros de altura.*
- e. *Todos, profesional o técnico, que intervenga en los proyectos de urbanización o construcción de edificación , u obras de ingeniería, debe estar inscrito en el ( libro) o registros de profesionales técnicos habilitados de la O.P.M., aquellos profesionales o técnicos habilitados para tal fin y propietarios que por una u otra razón construyan sin licencia, modifiquen los planos presentados y aprobados, ocupen espacios públicos sin autorización, adicione cambios de usos o modifiquen los proyectos aprobados sin permiso , del cual tiene que existir constancia, serán sancionados según lo prevee la ley 9/89 en el Artículo 66 como también aquellos propietarios de lotes baldíos en deterioro o que deterioren el entorno donde se encuentren ubicados.*

#### **REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN**

**ARTICULO 147:** *Denominase reglamento de lotificación, el conjunto de normas, disposiciones y procedimientos para parcelar o urbanizar mediante la subdivisión o fraccionamiento de globos de terrenos rurales ; o urbanos, para uso público o privado.*

**PARÁGRAFO 1:** *El reglamento de lotificación es un instrumento ordenador y regulador del uso del suelo mediante el cual se obtienen las condiciones básicas para el logro de una mejor calidad de vida, como tal, las personas naturales o jurídicas que deseen llevar a cabo, parcelaciones o urbanizaciones de globos de terreno urbano y suburbano ó rural deben someterse a las normas estipuladas en el presente acuerdo.*

**PARÁGRAFO 2:** *La aplicación de las disposiciones aquí contenidas estarán a cargo de: la Oficina de Planeación Municipal y la Oficina de Catastro de la seccional del municipio de Fusagasugá quienes estudian y aprueban ó rechazan las parcelaciones municipales, siempre de acuerdo a lo estipulado en la zonificación y en cumplimiento normas y especificaciones; control, interventoría, recibo y mantenimiento de las obras establecidas por las Empresas públicas Municipales, Empresa de Energía, Telecom, la secretaria de obras públicas ó (la entidad que la reemplace) como entidad ejecutora del plan vial; la personería como receptor de los compromisos de cesión y supervisor de las garantías de los urbanizadores; por ultimo, el alcalde como primera autoridad del municipio, coordinador de todas las entidades involucradas y quien ordena la celebración de convenios y dispone de las multas e infracciones al reglamento. Además , de la junta de planeación , que velará por la aplicación de las normas, resolverá los aspectos definidos por este acuerdo y atenderá los aspectos relacionados con las ampliaciones que, sobre la decisión de la Oficina de Planeación se hagan.*

#### **NORMAS Y DISPOSICIONES PARA URBANIZACIONES**

**ARTICULO 148:** *Todo proyecto de urbanización dentro del perímetro urbano o suburbano deberá diseñarse de tal manera que cumpla con la destinación y usos señalados en el plan de ordenamiento y el reglamento de zonificación teniendo en cuenta las siguientes condiciones Básicas.*

- a. *Reservar espacios adecuados para la edificación y sus anexos, en correspondencia con los usos complementarios en el reglamento de zonificación; además, en las zonas comunales, comerciales e industriales, prever espacios necesarios para el estacionamiento de vehículos.*
- b. *Racionalizar el área destinada a la malla vial y establecer los vínculos con las vías principales del plan vial.*
- c. *Ofrecer condiciones ambientales optimas, a través de una buena orientación y el aprovechamiento de las brisas , vientos y el paisaje .*

- d. *Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones espaciales topográficas que tiene Silvania y aprovechar las características naturales de los suelos para obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicios.*
- e. *No ocupar con urbanizaciones o parte de ellas, las rondas de los ríos y quebradas , sitios insalubres, terrenos pantanosos, inundables o erosionables; áreas de preservación ambiental, terrenos no aptos para desarrollos urbanos, zonas de reserva agrícola y terrenos fuera del perímetro urbano.*
- f. *Se deberá contar con la seguridad de poder dotar , adecuadamente , de los servicios públicos indispensables.*
- g. *Las manzanas no deberán exceder de doscientos cincuenta (250) metros entre vías vehiculares, ni los ciento cincuenta (150) metros entre vías peatonales, su diseño debe tener a minimizar áreas y costos en vías, especialmente en los asentamientos de alta densidad.*
- h. *Los lotes deberán reunir los siguientes requisitos:*
  - 1. *Acceso a una vía pública ó área interior comunal.*
  - 2. *Posibilidad inmediata de conexión de servicios públicos.*
  - 3. *Formar fácilmente deslindes.*
  - 4. *La proporción entre el frente y el fondo del lote ,será superior a 1:1 e inferior 1:35.*
  - 5. *El área destinada a escuelas o preescolares , deberá vincularse preferiblemente al área verde.*
  - 6. *El área destinada a área verde , no podrá tener diferentes usos.*
  - 7. *Cuando un predio se encuentre afectado por vías del plan vial o sean vías V-0 , V-1 , V-2 y V-3 y deba, esta área ser cedida al municipio, hay obligación de ceder, gratuitamente al municipio, hasta el siete (7%) por ciento, del área del predio, si excede la vía este porcentaje , el municipio deberá adquirirla mediante negociación con el propietario.*
  - 8. *Con excepción de estas vías, el urbanizador esta obligado a ceder al municipio, todas las áreas que componen las vías tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas.*
  - 9. *Se evitara las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicios.*
  - 10. *Los lotes de esquina, tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño un mínimo de diez (10%) por ciento mas, de la superficie del lote tipo.*
  - 11. *Un lote se puede subdividir en dos ó mas partes cuando los lotes resultantes cumplan con las normas de "frente y áreas" correspondientes al uso, a la zona y a la densidad, en el cual se encuentra ubicado según plano de zonificación.*

**PARÁGRAFO 1:** *Para aquellas urbanizaciones o divisiones de lotes, cuya extensión, sea menos de dos (2) hectáreas, la cesión se hará en dinero, directamente a la tesorería y al precio comercial del terreno urbanizado. A tal efecto se abrirá un rubro en el presupuesto con destinación específica para mantenimiento de las áreas verdes y los espacios públicos y/o compra de terrenos, para áreas verdes o comunales en zonas que presenten el mayor déficit, de tales áreas.*

**PARÁGRAFO 2:** *Cuando los propietarios de lotes de una urbanización debidamente organizados en asociación, cooperativa, acción comunal, deseen responsabilizarse por el cuidado y mantenimiento de los parques y zonas comunales, la oficina de Planeación Municipal (O.P.M.) podrá autorizar la elaboración de un convenio entre el municipio (personería) y propietarios, para no afectar el acto legal de cesión de dichos terrenos.*

### **AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGO.**

**ARTICULO 149:** *Se consideran áreas de amenaza natural las que como se indica en el plano de amenazas naturales, protección ambiental urbanas y patrimonio histórico y arquitectónico, representan riesgo para la población, a la infraestructura y a las actividades productivas, estas zonas tienen condicionamientos de uso (se excluirá de asignárseles usos residenciales o industriales) y están clasificados como de conservación ambiental.*

**PARÁGRAFO:** *Las áreas definidas como zonas de suelos de protección y conservación ambiental, y áreas expuestas a amenazas y riesgos en el sector urbano; serán prioridades dentro de la elaboración de planes, programas y proyectos de una forma compatible con el plan de ejecución; entre otros aspectos para la compra de predios, plan de manejo del*



recurso hídrico y áreas protegidas, proyectos educativos, atención y prevención de desastres, y adecuación de zonas de alto riesgo.

### PLAN VIAL URBANO.

**ARTICULO 150:** La infraestructura para el desarrollo vial urbano se plantea y proyecta mediante planes municipales (que se determinaran detalladamente en la tabla del plan vial urbano según prioridades concertadas en las etapas previas a la formulación del P.B.O.T.) los cuales propendan por la funcionalidad de las vías como factor articulador del desarrollo permitiendo el intercambio social, económico, cultural y recreacional de la cabecera municipal y de Subía con las vías regionales y nacionales.

**ARTICULO 151:** Para obtener una adecuada intercomunicación de las zonas urbanas, se adopta el plan vial presentado en el plano del Plan Vial Urbano.

**ARTICULO 152:** La nomenclatura vial propuesta por el P.B.O.T., se incluye dentro del plan vial urbano y se encuentra referenciado en los Planos Nomenclatura Vial de Subía y Nomenclatura Vial urbana.

**PARÁGRAFO 1:** La oficina de Planeación Municipal asignará la nomenclatura vial domiciliaria urbana (cabecera Municipal y Subía) correspondiente, según propuesta básica planteada por el P.B.O.T., de la nomenclatura vial urbana que se observa en los planos Nomenclatura Vial de Subía y Nomenclatura Vial urbana.

**PARÁGRAFO 2:** La fijación de la nomenclatura es un oficio de la oficina de Planeación Municipal, mediante el cual expedirá el reglamento correspondiente, definirá la nomenclatura vial y de cada predio urbano y expedirá las certificaciones correspondientes, cuando estas le sean solicitadas por el interesado, quien debe presentar el recibo del impuesto predial del año en curso.

#### Tabla Plan vial Urbano

No.	VIAS URBANAS	PROGRAMA				
		CLASIFICACION	DISEÑO	CONSTRUCCION	ADECUACION	MANTENIMIENTO
<b>CABECERA MUNICIPAL</b>						
1	VIAS PAVIMENTADAS	VL		C		C
2	VIAS PAVIMENTADAS PARCIAL	VL			C	C
3	VIAS SIN PAVIMENTAR	VL			C	C
4	VIAS PEATONALES PAVIMENTADAS	VL				C
5	VIAS PEATONALES SIN PAVIMENTAR	VL			C	C
6	VIAS PROPUESTAS	VL	C	M		M-L
7	VIA PANAMERICANA	VN				C
8	PUENTES VEHICULARES PROPUESTOS		C	M	M	M-L
9	PUENTES PEATONALES PROPUESTOS					M-L
<b>CENTRO URBANO DE SUBIA</b>						
1	VIA PANAMERICANA	VN				C
2	VIAS SIN PAVIMENTAR	VL			C	C
3	VIAS PEATONALES SIN PAVIMENTAR	VL			C	C
4	VIAS PROPUESTAS	VL	C	M		M-L
5	PUENTES PEATONALES PROPUESTOS					M-L

VN: Vía Nacional  
VR: Vía Regional  
VL: Vía Local

C: Corto Plazo (0-3) Años  
M: Mediano Plazo (3-6) Años  
L: Largo Plazo (6-9) Años

### REDES DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

**ARTICULO 153:** Los servicios públicos agua Potable, alcantarillado, aseo público, energía eléctrica, para su prestación se organizaron como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física y por el manejo o funcionamiento. La base de la estructura del sistema se presenta en la tabla del sistema municipal de servicios domiciliarios (condicionamientos para la ejecución de los planes maestros).

**PARÁGRAFO 1:** El diseño, construcción, adecuación y mantenimiento del sistema municipal de servicios domiciliarios son de obligatorio cumplimiento según prioridades que se determine en el Plan de Desarrollo.

**PARÁGRAFO 2:** Con el objeto de instrumentar una estrategia para regular el uso del servicio de acueducto y optimizar el sistema, mientras se avanza en el desarrollo de los planes maestros de acueducto según el programa de ejecución; la empresa de aguas y saneamiento ambiental de Silvania ESP (o la entidad que haga sus veces) deberá elaborar un programa de uso eficiente y ahorro del agua, tanto para la cabecera municipal, como para el casco urbano de la inspección de Subia.

**Tabla Del Sistema Municipal De Servicios Domiciliarios.**

COMPONENTES	PROGRAMA			
	DISEÑO	CONSTRUCCION	ADECUACION	MANTENIMIENTO
ACUEDUCTOS VEREDALES			M-L	C
<b>ACUEDUCTO SILVANIA</b>				
FUENTE ABASTECIMIENTO			M	C
RED CONDUCCION			M	C
TANQUES DE ALMACENAMIENTO			M	C
PLANTA TRATAMIENTO		C	M	C
RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCION		C	M	C
REDES SECUNDARIAS DE DISTRIBUCION		C	M	C
<b>ACUEDUCTO SUBIA</b>				
FUENTE ABASTECIMIENTO	C	C	M	C
RED CONDUCCION	C	M	M	C
TANQUES DE ALMACENAMIENTO	C	C	M	C
PLANTA TRATAMIENTO	C	C	M	C
RED PRINCIPAL DE DISTRIBUCION	C	C	M	C
REDES SECUNDARIAS DE DISTRIBUCION	C	M	M	C
POZOS SEPTICOS RURALES	C	C-M	M	C
<b>ALCANTARILLADO SILVANIA</b>				
COLECTOR PRINCIPAL SANITARIO	C	C	C	M
REDES SECUNDARIAS	C	M	M	M
PLANTA DE TRATAMIENTO	C	M	L	L
ALCANTARILLADO PLUVIAL	C	M-L	L	L
<b>ALCANTARILLADO SUBIA</b>				
COLECTOR PRINCIPAL SANITARIO	C	C	C	M
REDES SECUNDARIAS	C	M	M	M
PLANTA DE TRATAMIENTO (lag. Oxidacion)	C	M-L	L	L
ALCANTARILLADO PLUVIAL	C	L	L	L
<b>ASEO PUBLICO</b>				
SISTEMA DE RECOLECCION				C
SISTEMA DE DISPOSICION	C	C	M-L	C
EMPRESA DE RECICLAJE	C	C	M-L	
<b>ENERGIA ELECTRICA</b>				
TRANSFORMADORES			C	C
REDES PRINCIPALES			C	C
REDES SECUNDARIAS	C		C	C
ALUMBRADO PUBLICO	C	C	C	C

ADECUACION INCLUYE OBRAS DE ARTE, REPLANTEO Y AMPLIACION

C: CORTO PLAZO (0-3 )AÑOS  
M: MEDIANO PLAZO (3-6)AÑOS  
L: LARGO PLAZO (6-9)AÑOS

### **EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIO PUBLICO, RECREACION Y CULTURA**

**ARTICULO 154:** Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por plazas de mercado, centros de acopio, matadero de Subia, cementerio, coliseo de ferias(Cabecera, Subia), Puentes vehiculares, corredor ambiental y Bomberos de la Panamericana entre otros. La organización y/o naturaleza jurídica de estos equipamientos es de nivel local de orden municipal, cumplen con el objetivo de participación, que es de gran importancia para el municipio por su fuente generadora de intercambios socioculturales y económicos. A Continuación se presentan las acciones y expectativas en el cuadro del Sistema Municipal de equipamientos colectivos, espacio publico, recreación y cultura.

**ARTICULO 155:** El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes y se establece como espacio público representado en El Plano Equipamientos Colectivos Y Espacio Publico Y De Vivienda De Interés Social.

**ARTICULO 156:** El destino de los bienes de uso público en el espacio público, áreas urbanas y rurales no podrá ser variado sino por el Concejo, a iniciativa del Alcalde y la comunidad, siempre y cuando sean enajenados por otro de iguales características.

**ARTICULO 157:** Los parques y las zonas verdes que tengan carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerradas en forma tal que priven al ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

**ARTICULO 158:** El municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio Público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo podrán contratar con las entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de bienes anteriores.

**ARTICULO 159:** Cuando las áreas de cesión para zonas de servicios comunes sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el concejo.

**PARÁGRAFO:** Si la compensación de dinero, se deberá asignar un valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

**ARTICULO 160:** Los espacios integrantes del espacio publico según la definición anterior (aislamientos laterales, paramentos, retrocesos de las edificaciones, etc.) no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

**ARTICULO 161:** La zona histórico cultural comprende la casa de la cultura y el equipamiento histórico, referenciado en el cuadro del sistema de equipamiento y espacio publico, recreación y cultura, el cual enmarca las construcciones que serán objeto de restauración, rehabilitación, protección y conservación de los valores y estilos arquitectónicos de conformidad con las normas vigentes. Ver Equipamientos Colectivos Y Espacio Publico Y De Vivienda De Interés Social.

**PARÁGRAFO:** Declárense equipamientos de espacio publico de patrimonio arquitectónico la plaza de mercado, la concha acústica, el centro administrativo y el coliseo de ferias, todos los anteriores ubicados en la cabecera municipal y cuya destinación socioeconómica no puede ser modificada sino bajo las condiciones del articulo 156 del presente acuerdo.

**ARTICULO 162:** Para el manejo del equipamiento matadero municipal se definirá como primer elemento, la participación del municipio en alternativas de orden regional y subregional para el sacrificio y manejo de carne en canal; como segundo elemento se dispone en el área rural de Subía el manejo conjunto e integral del sacrificio de ganado de todo el municipio, que generara como consecuencia, reubicación del matadero de Subía y en el actual matadero de la cabecera municipal, readecuación para que allí funcione la cárcel municipal.

**ARTICULO 163:** Los equipamientos colectivos correspondientes a la cárcel municipal y la estación de policía, su localización y espacialización dentro del P.B.O.T esta sujeta a modificación previo concepto técnico y logístico por parte de la Policía Nacional. Dicha modificación será incorporada a el P.B.O.T., previa autorización del Concejo municipal a iniciativa del Alcalde.

**Tabla Del Sistema De Equipamiento Y Espacio Publico, Recreación Y Cultura.**

COMPONENTES	PROGRAMA			
	DISEÑO	CONSTRUCCION	ADECUACION	MANTENIMIENTO
<b>EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS</b>				
PLAZA DE MERCADO (SILVANIA)			M	C
CENTROS DE ACOPIO (SUBIA, SILVANIA, AGUIABONITA)	C	C-M	M	C
MATADERO (SUBIA)	C	C-M	M	C
CEMENTERIO (SILVANIA)			C	C
COLISEO DE FERIAS DE SILVANIA		C	M	C
COLISEO DE FERIAS DE SUBIA	C	M	L	
PUENTE VEHICULAR Cr 10 (SILVANIA)	C	M	L	
RECUPERACIÓN ESPACIO PUBLICO SILVANIA, SUBIA)	C	M	M-L	C
CORRECTOR AMBIENTAL (SILVANIA)	C	M	M-L	C

*Adecuación Incluye Obras De Arte, Replanteo Y Ampliación*

C: Corto Plazo (0-3 ) Años           (\*\*) Adquisición del inmueble a corto plazo.  
M: Mediano Plazo (3-6) Años       (\*\*\*) Restauración.  
L: Largo Plazo (6-9) Años

#### **ESTRATEGIAS A MEDIANO PLAZO PARA PROGRAMAS DE V.I.S.**

**ARTICULO 164:** Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados al mejoramiento de vivienda de coordinación con el gobierno nacional y departamental. Los programas de vivienda de interés social se localizan en la zona de desarrollo DU1 ubicada en la finca el Cortijo de suelo urbano y la zona de desarrollo DU1 de suelo de expansión (Ver El Plano Equipamientos Colectivos Y Espacio Publico Y De Vivienda De Interés Social).

#### **PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACION.**

##### **PLANES PARCIALES**

**ARTICULO 165:** Algunas, productos, modelamientos, disposiciones y decisiones sobre la planeación territorial no son tomadas directamente por el PBOT, debido a su gran envergadura y la alta especificidad que contendrán dichas “acciones”; por este motivo, y de acuerdo a la reglamentación de la Ley 388 de 1997 (Decreto 1507 de 1998), el PBOT establece como estrategia de complementación y ampliación los Planes Parciales.

**ARTICULO 166:** Los planes parciales son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

**ARTICULO 167:** Los criterios con que fueron determinados los planes parciales del municipio de Silvania están asociados a las áreas morfológicas homogéneas y son los siguientes:

- a. La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano.
- b. Las características y unidad de la trama urbana.
- c. La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo.
- d. Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado.

**ARTICULO 168:** Los planes parciales que están determinados en el PBOT de Silvania, son decisiones administrativas del componente urbano del plan de ordenamiento territorial, por las cual se le asigna a determinado sector del suelo urbano o de expansión, asociado a las áreas morfológicas homogéneas, una serie de objetivos y procedimientos que

guían y orientan la actuación pública y privada. Son tratamientos urbanísticos, el de conservación, de mejoramiento integral, redesarrollo, renovación, entre otros.

**ARTICULO 169:** *En la delimitación de las áreas contempladas en planes parciales del municipio de Silvania, se tiene en cuenta los siguientes criterios: la coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del plan de ordenamiento territorial; la atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana; el carácter morfológico homogéneo del área afectada; la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.*

**ARTICULO 170:** *Los tipos de planes parciales contemplados en el municipio son los siguientes:*

- a. *Planes parciales de conservación, que tendrán como objeto la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por la ubicación de edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental, entre otros.*
- b. *Planes parciales de renovación urbana o redesarrollo, aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.*
- c. *Planes parciales de mejoramiento integral, para sectores de las zonas urbanas desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.*
- d. *Planes parciales de desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.*
- e. *Planes parciales de expansión urbana, para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Estos planes parciales serán necesarios para todo proceso de incorporación.*
- f. *Planes parciales para mejoramiento de espacio público, para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.*

**ARTICULO 171:** *Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.*

**ARTICULO 172:** *La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento.*

- a. *La etapa preliminar comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.*
- b. *El diagnóstico debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socio económicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.*
- c. *La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan, que deberá contener los elementos previstos en el decreto 1599/98 y tener la siguiente estructura:*
  1. *Documento Técnico, que contendrá, como mínimo:*

- a. *Memoria justificativa del Plan Parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan Parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.*
  - b. *Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.*
  - c. *Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas.*
  - d. *Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.*
  - e. *Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.*
2. *La cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.*
  3. *El proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.*
  4. *El proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, si fuesen necesarias.*
  5. *El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.*
- d. *Luego de la formulación del proyecto y de su presentación a las autoridades municipales por las comunidades o particulares interesados, si fuera del caso, la autoridad de planeación deberá emitir concepto sobre su viabilidad y someterlo a la entidad ambiental competente para su aprobación, si ésta es requerida expresamente por las normas vigentes. La entidad ambiental dispondrá de ocho días para aprobarlo o rechazarlo. Surtido ese trámite, el plan parcial se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que deberá rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación. Durante el período de revisión habrá un proceso de información pública durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones. Cumplido el anterior procedimiento el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.*
- e. *La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del plan, comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, en los siguientes aspectos:*
1. *Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.*
  2. *La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.*
  3. *La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.*
  4. *La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del Plan Parcial.*
  5. *La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el plan parcial.*

#### **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

**ARTICULO 173:** *La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o*

construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**ARTICULO 174:** El PBOT y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritario de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística.

### **PLANES PARCIALES MUNICIPALES**

**ARTICULO 175:** los planes parciales municipales se encuentran definidos caracterizados en el plano planes parciales y posteriormente:

#### **PLAN PARCIAL DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL**

**ARTICULO 176:** Este plan parcial está definido por la delimitación de las rondas hídricas urbanas, las zonas de protección ambiental urbanas y la zona de amenaza por deslizamiento de la cabecera municipal.

**ARTICULO 177:** Este plan parcial es de conservación y su objetivo principal es la recuperación y conservación ambiental. Tiene como metas fundamentales compra de predios, plan de manejo del recurso hídrico y arreas protegidas, proyectos de reubicación, atención y prevención de desastres, y adecuación de zonas de alto riesgo.

**ARTICULO 178:** Este plan parcial se encuentra localizado sobre las rondas hídricas de los Ríos Subía y Barroblanco y la quebrada que cruza el casco urbano de Subía y en las zonas de protección ambiental de la cabecera municipal del Alto del Siete y la prolongación de la Cra5 (entre la alcaldía y la vía Panamericana), y la zona de amenaza por deslizamiento ubicada al costado nor-occidental de la villa olímpica sobre el talud de la vía panamericana (ver plano de Planes Parciales).

**ARTICULO 179:** Las unidades de actuación que conforman este plan parcial son diversas, principalmente son: recuperación ambiental, estabilización del suelo, espacios verdes urbanos, manejo de taludes, control y mitigación de zonas de riesgo, conformación de reservas ambientales, manejo de rondas hídricas.

**ARTICULO 180:** La vigencia es de mediano plazo para su ejecución y los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 1**

**ARTICULO 181:** Este plan parcial está definido por las actuaciones urbanas de desarrollo urbano de la cabecera municipal en suelo urbano y en suelo de expansión urbana.

**ARTICULO 182:** Este plan parcial es del tipo de desarrollo, y su objetivo es la inducción para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas y para las áreas que no están dentro del perímetro es de tipo de expansión urbana para integrarlas en el futuro (mediano a largo plazo) dentro del perímetro urbano. Tiene como metas fundamentales la determinación del diseño urbanístico, la consolidación del equipamiento y espacio público, la determinación de aislamientos respecto a la vía y la atención prioritaria para el mejoramiento y la preservación de los drenajes naturales existentes en el sector.

**ARTICULO 183:** Estas actuaciones urbanas están localizadas en el barrio Molino Rojo, en el barrio Kennedy y en la finca el Cortijo (aledaño al Tambo), su localización se puede observar en el plano de Planes Parciales.

**ARTICULO 184:** Las proyectos urbanísticos a realizar sobre estas zonas son los de vivienda de interés social y vivienda de baja densidad, la reglamentación de estas zonas se encuentra en la subzona de desarrollo DU1 y DU2.

**ARTICULO 185:** La vigencia es de corto plazo para su ejecución en las zonas urbanas y mediano plazo a largo plazo para las zonas ubicados en suelo de expansión urbana, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 2**

**ARTICULO 186:** Este plan parcial está definido por las actuaciones de desarrollo urbano de Subía en suelo urbano y de expansión urbano.

**ARTICULO 187:** Este plan parcial es del tipo de desarrollo, y su objetivo es la inducción para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados y para las áreas que no están dentro del perímetro es de tipo de expansión urbana para integrarlos en el futuro (mediano a largo plazo) dentro del perímetro urbano. Tiene como metas fundamentales la determinación del diseño urbanístico, la consolidación del equipamiento y espacio público, la determinación de aislamientos respecto a la vía y la atención prioritaria para el mejoramiento y la preservación de los drenajes naturales existentes en el sector

**ARTICULO 188:** Estas actuaciones urbanas están localizadas así: dos en la parte occidental de Subía y dos Unidades de actuación en la parte nor-oriental de Subía, las actuaciones sobre el suelo de expansión urbana se encuentran ubicadas en dos lugares: una de ellas en la finca las Magnolias (costado sur-occidental de Subía) y la otra en la zona sur de Subía aledaña al próximo coliseo de ferias (ver plano de Planes Parciales).

**ARTICULO 189:** Las proyectos urbanísticos a realizar sobre estas zonas son los de vivienda de interés social y vivienda de baja densidad, la reglamentación de estas zonas se encuentra en la subzona de desarrollo DU1, DU3.

**ARTICULO 190:** La vigencia es de corto plazo para su ejecución para las unidades que se encuentran en suelo urbano y de mediano a largo plazo para las unidades que se encuentran el suelo de expansión urbana, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 3**

**ARTICULO 191:** Este plan parcial esta definido por las actuaciones de desarrollo suburbano del corredor vial sobre la Panamericana y la vía que comunica la cabecera municipal con el sector suburbano de condominios.

**ARTICULO 192:** Este plan es de tipo de desarrollo, y su objetivo es la definición de un modelo integral de ocupación que permita sostener la aptitud y vocación real de los suelos de dicho territorio, en un proceso gradual de reorientación de las tendencias sociales y económicas de ocupación, en especial las generadas por la población flotante proveniente de la Sabana de Bogotá. Tiene como metas fundamentales la sectorización y especialización de las áreas destinadas a la prestación y atención de servicios de ruta, guardando la funcionalidad con el diseño de los retornos previstos en la ampliación de la vía Panamericana; determinación de la afectación predial para la definición de usos y densidades; y por ultimo, la definición de la provisión de espacios públicos complementarios al equipamiento colectivo y diseño paisajístico.

**ARTICULO 193:** Este plan parcial se encuentra delimitado por las áreas que corresponden a las zonas de reglamentación del suelo suburbano denominadas DU4 y DU5, que inicialmente definen dos unidades de actuación.

**ARTICULO 194:** La vigencia y ejecución del plan parcial es de cuatro (4) meses contados a partir del inicio de la implementación del P.B.O.T., los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial. O cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.



**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 4**

**ARTICULO 195:** Este plan parcial está definido por las actuaciones de desarrollo urbano en el centro poblado de la Inspección de Aguabonita.

**ARTICULO 196:** Este plan parcial es del tipo de desarrollo, y su objetivo es la inducción para áreas que a pesar de su localización no han sido urbanizadas ó se encuentran con desarrollos urbanísticos dispersos. Tiene como metas fundamentales la determinación del diseño urbanístico, la consolidación del equipamiento y espacio público, la determinación de aislamientos respecto a la vía y la atención prioritaria para el mejoramiento y la preservación de los drenajes naturales existentes en el sector.

**ARTICULO 197:** Estas actuaciones urbanas están localizadas en el centro poblado de la Inspección de Aguabonita (ver plano de Planes Parciales).

**ARTICULO 198:** Las proyectos urbanísticos a realizar sobre estas zonas son los de vivienda de interés social y vivienda de baja densidad, la reglamentación de estas zonas será producto de la definición de las unidades de actuación urbanística en el desarrollo del plan parcial.

**ARTICULO 199:** La vigencia es de corto plazo para una ejecución en un termino no mayor a un (1) año, contado a partir del inicio de implementación del P.B.O.T.; los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizaran por medio tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

**PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POR ESPACIO PUBLICO**

**ARTICULO 200:** Definido por las actuaciones urbanas de mejoramiento integral por espacio publico ubicadas en la zona comercial de la cabecera municipal, zona comercial de Subía y vía hacia el matadero de Subía.

**ARTICULO 201:** Este plan parcial es del tipo de mejoramiento de espacio público, ya que sus sectores requieren de la creación o transformación de elementos del espacio público. Tiene como metas fundamentales y cumpliendo con el decreto N°1504 de 1.998 las siguientes:

**MÉTAS DEL PLAN PARCIAL POR ESPACIO PUBLICO**

AÑO	POBLACION URBANA Y	AREA/HAB	AREA/HAB
	FLOTANTE	(SOLO AREAS VERDES)	(TODO EL ESPACIO PUBLICO)
2.000	6687	11 Mts2/hAB	78 Mts2/hAB
2.003	7588	15 Mts2/hAB	84 Mts2/hAB
2.006	8539	18 Mts2/hAB	88 Mts2/hAB
2.009	9652	20 Mts2/hAB	92 Mts2/hAB

**ARTICULO 202:** Está conformado por cuatro unidades de actuación, dos en la cabecera municipal y dos en Subía. Las unidades de actuación de la cabecera municipal están ubicadas una en la zona comercial aladaña a la vía Panamericana en el barrio el Progreso, la otra zona está sobre la zona comercial de la cabecera municipal en el barrio Centro y parte del barrio Kennedy. En Subía están ubicadas en la zona comercial aladaña a la vía panamericana y la otra sobre la vía que conduce al matadero de Subía.

**ARTICULO 203:** Este plan parcial contempla unidades de actuación por recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano, homogeneización de fachadas en la unidad que está sobre el barrio el Progreso; las unidades de actuación ubicadas sobre el barrio Centro y Kennedy son recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano, construcción y adecuación de parqueaderos y caballerizas. En la unidad ubicada sobre la vía Panamericana en Subía se encuentra caracterizada por recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano, homogeneización de fachadas; y la unidad que está aladaña a la vía hacia el matadero recuperación y adecuación de la vía, recuperación y adecuación de andenes, construcción de andenes, mobiliario urbano.

**ARTICULO 204:** La vigencia es de mediano a largo plazo para su ejecución, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizarán por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA**

**ARTICULO 205:** Está definido este plan por las unidades de renovación urbana dentro de los perímetros urbanos.

**ARTICULO 206:** Este Plan parcial es del tipo de renovación urbana o redesarrollo, y es aplicable a los sectores de la cabecera municipal en suelo urbano, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo.

**ARTICULO 207:** Se encuentra ubicada en la cabecera municipal, una en el barrio Molino Rojo contra la vía Panamericana y la otra en el barrio Kennedy después del matadero y desde la vía al Club el Bosque hasta el Río Chocho.

**ARTICULO 208:** La primera unidad de renovación urbana está caracterizada por el cambio de uso urbano actual (residencial de baja densidad) al uso industrial; y, la segunda unidad contempla el cambio de uso de vivienda de baja densidad a una vivienda de mayor densidad. Con este plan parcial se pretende proveer la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

**ARTICULO 209:** La vigencia es de mediano y largo plazo para su ejecución, los mecanismos de gestión para la recuperación de las cargas se realizarán por medio de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de estas inversiones.

**PARTE IV  
PROGRAMA DE GESTION, EJECUCION Y FINANCIAMIENTO.**

**INSTANCIAS DE GESTION.**

**ARTICULO 210:** Son instancias de gestión del Plan:

- a. El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan.
- b. El Consejo de Gobierno conformado por las secretarías del despacho y Jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y ordenamiento territorial.
- c. La oficina o secretaría de planeación municipal, es la entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del plan.
- d. La Junta Municipal de Planeación.
- e. El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del plan mediante su adopción normativa.

**INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN**

**ARTICULO 211:** Son instancias de participación:

- a. El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones y sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante Decreto Municipal de conformidad con lo establecido en la Ley 152 de 1994 y el Acuerdo reglamentario que determine su constitución.

- b. *Se creará el Comité de Veeduría y Control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación y Ordenamiento Territorial y un representante de la comunidad por cada vereda.*
- c. *Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La Consulta Popular, Los Cabildos Abiertos, Las Audiencias Públicas y las Acciones Judiciales y Administrativas como la Acción de Tutela, Acción Popular, la Acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.*

## **LAS LICENCIAS**

**ARTICULO 212:** *DEFINICIÓN DE LICENCIAS:* La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**ARTICULO 213:** *CLASES DE LICENCIAS:* Las licencias podrán ser de funcionamiento, urbanismo o de construcción.

**ARTICULO 214:** *AUTORIZACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO:* Para conceder autorización de uso y funcionamiento, la Oficina de Planeación deberá efectuar la respectiva demarcación sobre el uso permitido cuando la construcción sea nueva y emitir concepto cuando se trate de cambio de uso en una edificación ya establecida, de acuerdo a las normas fijadas en el presente Acuerdo. La oficina de Planeación Municipal a solicitud de los interesados expedirá constancias de uso para los predios Rurales según lo estipulado en el presente acuerdo

**ARTICULO 215:** *LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO:* Para obtener la Licencia de Funcionamiento, el interesado debe realizar los siguientes trámites:

1. *Efectuar solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal pidiendo la demarcación y/o el concepto de uso. A la solicitud le debe anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el Paz y Salvo de industria y comercio.*
2. *Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.*
3. *Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.*
4. *Una vez cumplidos estos requisitos la Alcaldía expedirá la Licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar.*

**ARTICULO 216:** *LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES:* Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar 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 acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio urbano o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

*Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.*

**ARTICULO 217:** *LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES:* Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas del municipio. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

*Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.*

**ARTICULO 218: OBLIGATORIEDAD:** Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**ARTICULO 219: COMPETENCIA PARA EL ESTUDIO, TRAMITE Y EXPEDICION DE LICENCIAS:** En el municipio, el estudio, trámite y Expedición de licencias será competencia de la oficina de planeación. Sin embargo el municipio podrá asociarse a celebrar convenios inter-administrativos con otros municipios para encargar conjuntamente el estudio, trámite y expedición de las licencias a curadores urbanos en términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

**ARTICULO 220: TITULARES DE LICENCIAS:** Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**ARTICULO 221: SOLICITUD DE LICENCIAS:** El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas..

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante la entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**PARÁGRAFO 1:** 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 de la entidad 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 debida forma.

**PARÁGRAFO 2:** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

**ARTICULO 222: DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA:** Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Demarcación o consulta previa en la cual la Oficina de Planeación Municipal fija las normas urbanísticas y de construcción, densidades, cesiones obligatorias (zonas verdes, comunales, vías y servicios públicos) y normas técnicas para la construcción de la infraestructura de servicios.
2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
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.
4. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

5. *Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.*
6. *La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.*
7. *La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.*
8. *La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.*

**PARÁGRAFO 1:** *Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.*

**PARÁGRAFO 2:** *Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.*

**ARTICULO 223: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO:** *Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 8 deben acompañarse:*

- a. *Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.*
- b. *Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipales competentes, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.*
- c. *Presupuesto, etapas y plazos necesarios para su realización.*

**PARÁGRAFO 1:** *El cumplimiento con las disposiciones anteriores el interesado o propietario deberá solicitar a la oficina de planeación la consulta o solicitud de demarcación previa; señalando la localización, el área y los objetivos globales del proyecto de urbanización. La solicitud debe ir acompañada de tres (3) copias del plano topográfico de localización apropiado.*

**PARÁGRAFO 2:** *La oficina de Planeación Municipal, teniendo como lineamientos de referencia los establecidos por la reglamentación conceptuada sobre la posibilidad de urbanización.*

**PARÁGRAFO 3:** *La respuesta administrativa de la etapa de concepto previo tiene una caducidad de seis (6) meses contados a partir de la fecha de expedición.*

**PARÁGRAFO 4:** *El presupuesto presentado tendrá una vigencia de dos (2) años, al cabo de los cuales deberá revalidarse, para efectuarse cualquier trámite sobre el proyecto.*

**ARTICULO 224: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** *Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 8 deberá acompañarse:*

- a. *Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños 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 sismo resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.*
- b. *Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.*

**ARTICULO 225:** *EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE: De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, la entidad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo resistentes, vigentes al momento de la solicitud.*

**ARTICULO 226:** *Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.*

**ARTICULO 227:** *El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Oficina de Planeación.*

**ARTICULO 228:** *Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Oficina de Planeación en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en este Acuerdo, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.*

**ARTICULO 229:** *Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.*

**ARTICULO 230:** *Para el desarrollo de proyectos industriales, institucionales se requiere:*

1. *Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes, y los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.*
2. *Obtener de conformidad con los numerales anteriores para urbanizar, parcelar o construir las respectivas licencias.*
3. *En el caso específico de actividades industriales (de transformación y extractivas), institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.*

**PARÁGRAFO:** *Copia del estudio del impacto ambiental y de los respectivos proyectos de control, debe ser presentada a la CAR, o a las entidades competentes, según el caso, a fin de obtener el respectivo concepto o licencia ambiental. Copia de este concepto debe anexarse a los documentos necesarios para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.*

**ARTICULO 231:** *El desarrollo de cualquier predio, una vez tramitados los permisos y licencias respectivas, empieza con la realización de las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias. Una vez adelantadas estas acciones se podrá desarrollar el lote de la siguiente manera:*

- a. *Por loteo o subdivisión del terreno en manzanas y lotes individuales. Pueden ser conformadas por viviendas unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares según las normas que se fijen para cada sector.*

b. Por agrupación o subdivisión del terreno en supermanzanas o super lotes para conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran además de las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad.

**PARÁGRAFO:** Las agrupaciones en su reglamento de copropiedad, deben indicar claramente:

- a. Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
- b. Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
- c. Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
- d. Sistema de Administración y mantenimiento. Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonadas, que acompañará al reglamento.

**ARTICULO 232: COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS:** La solicitud de las licencias será comunicada por la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

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

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

**PARÁGRAFO:** Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos o, a quien aparezca como titular de derechos reales.

**ARTICULO 233: TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS:** La oficina de Planeación, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

**ARTICULO 234: CONTENIDO DE LA LICENCIA:** La licencia contendrá:

1. Vigencia.
2. Características básicas del proyecto, según la 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 deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto 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 sean requeridos por autoridad competente.

*El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del Código Contencioso Administrativo.*

**ARTICULO 235:** *La oficina de Planeación encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:*

1. *Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros de área.*
2. *Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros de área.*
3. *Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.*

**ARTICULO 236:** *SUJECCIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.*

**ARTICULO 237:** *NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS: Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.*

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

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

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

**ARTICULO 238:** *VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES: Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.*

**ARTICULO 239:** *VIGENCIA Y PRÓRROGA: Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.*

*Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables 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.*



**ARTICULO 240: TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS:** Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia, y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

**ARTICULO 241: VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS:** Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

**PARÁGRAFO:** El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes al aprovechamiento y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTICULO 242: IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS:** En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador 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 se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros, y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

**ARTICULO 243:** Para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas, se requiere la inscripción previa en la Oficina de Planeación Municipal, de las empresas constructoras y/o urbanizadoras y de los Ingenieros y/o Arquitectos responsables de su diseño, dirección, interventoría y coordinación. Para efectuar esta inscripción es requisito indispensable la presentación de la respectiva matrícula profesional y/o certificado de constitución o gerencia.

**ARTICULO 244:** Los técnicos y maestros de obra, requieren estar inscritos en la Oficina de Planeación, la cual los clasificará y calificará de acuerdo a su experiencia y les concederá el respectivo carnet para adelantar obras en la jurisdicción del Municipio.

#### **OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/ O CONSTRUCTOR.**

**ARTICULO 245:** a. Los propietarios pueden proponer, a la Oficina de Planeación Municipal de Silvania, la construcción de las obras de urbanización por etapas, siempre que las redes matrices de acueducto y alcantarillado se construyan en la primera etapa y bajo las especificaciones que determine la empresa de servicios públicos, o quien desempeñe sus funciones.

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

c. El interesado debe construir de común acuerdo con la Oficina de Planeación las calzadas de las vías de Plan Vial que afecten el predio a desarrollar.

d. Terminada la construcción de las obras de urbanización, el propietario traspasará las áreas de cesión, las redes y las obras destinadas al uso público, al Municipio. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública, las minutas serán preparadas por la Administración Municipal quien conservará y archivará las escrituras correspondientes.

e. Cuando se permita industria o cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población se debe presentar los estudios y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control o mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo requeridos por las entidades competentes (Ministerio de Salud, de Minas, Medio Ambiente o CAR, etc.), previos a la expedición del concepto de uso y de las licencias de construcción y de funcionamiento por parte del Municipio.

Las normas señaladas en la Licencia Ambiental serán exigidas para cumplir con dichos controles junto con las especificadas en este documento. Prevalece la norma de eliminación del Impacto Ambiental.

f. Cuando se trate de actividades residenciales, comerciales, institucionales, industriales, o de cualquier subdivisión, agrupación, construcción o parcelación que se realice en la zona rural en los sectores donde el uso sea permitido por este Acuerdo, el interesado debe presentar:

- Estudios técnicos de solución de servicios públicos acordes con la densidad y/o intensidad de uso a desarrollar y condiciones de su mantenimiento.
- Concepto favorable a la propuesta de desarrollo, de la Junta de Planeación,
- Concepto favorable previo de la Corporación Autónoma Regional CAR, o de la autoridad competente según el caso sobre el control de efectos ambientales, disposición de residuos,
- Aceptación de la CAR para el uso y vertimientos de agua;
- Autorización y aprobación del proyecto por parte de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 246:** Para el desarrollo de las subzonas reglamentados anteriormente, se podrán adelantar procesos de Construcción, subdivisión, urbanización, loteo y/o agrupación debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Los predios resultantes de subdivisiones, loteo y/o agrupación deben:

- a.- Ser deslindables de los lotes vecinos y de las áreas de uso público y o comunal colindantes .
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público y/o comunales y garantizar su accesibilidad.
- c.- Cumplir con las normas exigidas para cada Sector, fijadas en el presente Acuerdo.

**SANCIONES URBANÍSTICAS.**

**ARTICULO 247: CONTROL.:** En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en esta disposición.

**ARTICULO 248: INFRACCIONES URBANÍSTICAS:** De acuerdo con el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones.

**ARTICULO 249: PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES:** Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el artículo 108 de la misma.

**PARÁGRAFO:** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y, cese la conducta infractora.

**ARTICULO 250: SANCIONES URBANÍSTICA:** De acuerdo al artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde municipal, quien las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

*En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.*

*Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.*

2. *Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.*

*En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el artículo 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.*

3. *Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.*

*En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.*

4. *Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.*

*En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del decreto 1052.*

5. *La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.*

**PARÁGRAFO:** *El producto de estas multas ingresara al tesoro municipal.*

**ARTICULO 251: ADECUACIÓN A LAS NORMAS:** *En desarrollo del artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas.*

*En los casos previstos, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este*

plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas.

**PARÁGRAFO:** Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**ARTICULO 252: RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO:** Conforme a lo establecido en el artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4o. del artículo 87 del decreto 1052 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

### **PLUSVALIA**

**ARTICULO 253:** Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades publicas en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinara a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio publico y el general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

**ARTICULO 254:** La participación en la plusvalía por parte del municipio es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley 388 de 1997 con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de derivados del ordenamiento territorial.

**ARTICULO 255:** El Concejo Municipal mediante acuerdo de carácter general, fijarán las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en sus respectivos territorios.

**ARTICULO 256:** Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
4. Conforme al artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

**PARÁGRAFO 1:** Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geo económica homogénea o de un área morfológica homogénea a un uso diferente.

**PARÁGRAFO 2:** el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo.

**PARÁGRAFO 3:** El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción.

**PARÁGRAFO 4:** El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

**ARTICULO 257:** El P.B.O.T. municipal especifica la clasificación del suelo, los cambios de uso y los cambios de aprovechamiento del suelo previstos durante su vigencia, así como las obras publicas a realizarse. Igualmente delimita las áreas afectadas que pueden ser objeto de participación en plusvalía.

**ARTICULO 258:** Calculo del efecto de Plusvalía.

- a. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el procedimiento del doble avalúo.
- b. Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.
- c. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:
  1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
  2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
  3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**PARÁGRAFO:** se cumplirá la condición de uso más rentable de suelo cuando la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

**ARTICULO 259:** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización y la cantidad de metros cuadrados permitidos por la norma anterior.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTICULO 260:** Cuando la participación en plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se estimará conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.

2. *El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimado o real de la ejecución de las obras.*
3. *La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.*
4. *Para efecto de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o sub zonas beneficiarias con características geo económicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor de metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.*
5. *Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de las obras.*

**ARTICULO 261:** *El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.*

#### **PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA**

**ARTICULO 262:** *El Concejo municipal, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:*

1. *Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles*
2. *La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.*
3. *La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio o distrito.*

**ARTICULO 263:** *Si por razones de conveniencia pública el concejo municipal o distrital exonera del cobro de la participación de la plusvalía, previa liquidación y causación, a inmuebles destinados a la construcción de vivienda de interés social, los propietarios de éstos suscribirán un contrato con la administración en el cual, para gozar de este eximente, se obliguen a destinar el inmueble a la construcción de vivienda de interés social y a trasladar dicho beneficio a los compradores de tales viviendas.*

**ARTICULO 264:** *Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.*

**ARTICULO 265:** *En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.*

**ARTICULO 266:** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros ya establecidos.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, la persona o entidad encargada del avalúo, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998.

**PARÁGRAFO:** Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo sub urbano, estará vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

**ARTICULO 267:** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica anteriormente, el alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**ARTICULO 268:** A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

**ARTICULO 269:** Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración municipal que se realice un nuevo avalúo.



Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 270:** La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 251 del presente acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. El municipio determinará el procedimiento para establecer el cambio efectivo de uso y el procedimiento de recaudo, de conformidad con lo establecido en el decreto 1420 de 1.998.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1, 3 y 4 del artículo 251 del presente acuerdo.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 de la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1:** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARÁGRAFO 2:** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**ARTICULO 271:** En el evento previsto en el numeral 1 anterior, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

#### **RECAUDO DE LA PLUSVALÍA**

**ARTICULO 272:** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 de la ley 388 de 1997.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

**ARTICULO 273:** La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en la forma de calculo de la plusvalía, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**PARÁGRAFO:** En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos anteriormente del presente acuerdo, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

#### **PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE SILVANIA.**

**ARTICULO 274:** las zonas o tipos de suelos sujetos de participación en plusvalía en el municipio de Silvania son las siguientes:

1. Suelos declarados suburbanos por el presente PBOT, excluyendo los predios que estaban incluidos dentro de la delimitación el casco (B) antes de la adopción del plan y la zona suburbana del corredor vial sobre la Panamericana y vía que conduce de la cabecera municipal al sector suburbano condominios; sujeta a una tasa del treinta y cinco (35%) por ciento.
2. Suelos que eran rurales y el PBOT los declaro como suelos de expansión urbana; sujetos a una tasa máxima del cincuenta (50%) por ciento.

**PARÁGRAFO:** En cumplimiento del artículo 257 del presente acuerdo, las anteriores tasas están sujetas a modificación como resultante del calculo de la plusvalía generada bajo los lineamientos del artículo en mención.

**ARTICULO 275:** Las zonas susceptibles de participación en plusvalía en el municipio de Silvania son las siguientes:

1. En las seis (6) zonas que el PBOT define en el capitulo de planes parciales, y se pueden ver en el plano de planes parciales.
2. En las zonas o áreas de influencia que la ejecución de los diferentes planes maestros de servicios públicos e infraestructura que determine el municipio.

**PROGRAMA DE EJECUCION Y FINANCIAMIENTO.**

**ARTICULO 276:** *Adóptese el siguiente programa de ejecución e incorpórese al respectivo Plan de Desarrollo y que aparece a continuación.*

**ARTICULO 277:** *Facultase al Alcalde Municipal para que adelante los tramites institucionales y contrataciones pertinentes que sean necesarios para la puesta en marcha y ejecución del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Silvania.*

**ARTICULO 278:** *El presente acuerdo rige a partir de su fecha de sanción y promulgación, y eroga todas las normas de igual o menor jerarquía que le sean contrarias, en especial el Acuerdo No. 014 de junio 28 de 2000*



*Dado en el concejo Municipal de Sylvania a los treinta y un (31) días del mes de octubre de dos mil (2.000); después de haber sufrido los dos debates legales reglamentarios los días veintisiete (27) y treinta y uno (31) de octubre de dos mil (2.000).*

***PUBLIQUESE Y CUMPLASE***

***BENJAMIN BARROTE AMADO***

*Presidente*

*CONCEJO MUNICIPAL DE SILVANIA*

***LILIANA MARCELA HERRERA PALACIOS***

*Secretaria*

*CONCEJO MUNICIPAL DE SILVANIA*

**LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SILVANIA**

## **CERTIFICA**

*Que el Acuerdo No. 022 de octubre 31 de 2000 “**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO**”, sufrió los dos debates legales y reglamentarios los días veintisiete (27) y treinta y uno (31) del mes de octubre de dos mil (2000).*

*Que el presente acuerdo surtió trámite dentro del periodo extraordinario convocado por el Alcalde Municipal, mediante Decreto No.055 de Octubre 22 de 2000*

*Dada en el Concejo Municipal de Silvania a los 31 días del mes de octubre de 2.000, como requisito para que se continúe con el trámite legal.*

**LILIANA MARCELA HERRERA PALACIOS**

*Secretaría*

*CONCEJO MUNICIPAL DE SILVANIA*