**ACUERDO No. 037**

**De Diciembre 10 del 2000**

**"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANDALUCIA"**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE ANDALUCÍA**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Ley 136 de 1994, el artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 879 de mayo 13 de 1998,

### ACUERDA:

**PRIMERA PARTE.**

**GENERALIDADES Y DE LOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS Y POLITICAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO**

### CAPITULO I. GENERALIDADES

**ARTICULO 1**: **Adopción**. Adóptase por el presente Acuerdo el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andalucía, de conformidad con los lineamientos de la ley 388 del 18 de julio de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

**ARTICULO 2**: **Elementos**. Son parte constitutiva de este Acuerdo los siguientes documentos:

1. El Documento Técnico Soporte.

2. El Documento Resumen.

3. Los Planos Reglamentarios citados en el presente articulado.

**ARTICULO 3**: **Definiciones**: Adoptase para efectos del presente acuerdo el glosario de definiciones, contenido en el presente Acuerdo.

### CAPITULO II. OBJETIVOS ESTRATEGIAS Y POLITICAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO PARA EL MANEJO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO.

**ARTICULO 4**: **Objetivos de Largo Plazo**. Es objetivo del Ordenamiento Territorial en el largo plazo los siguientes, la búsqueda de un Municipio:

1. Integrado con su región y con las ciudades de Tuluá y Bugalagrande, en particular, a partir de sus actividades residenciales y productivas y su oferta ambiental, representada en su geografía plana y de ladera, en el aprovechamiento del Río Bugalagrande como elemento recreativo de carácter supramunicipal.
2. Que prioriza en la parte plana de su área rural una base económica agrícola, pecuario y agroindustrial sostenible.
3. Con una cabecera municipal, que actúa como un lugar central del territorio municipal y que ofrece un sistema jerarquizado de sus equipamientos comunitarios en educación, recreación y salud y busca explotar su Potencial turístico local tomando como punto de partida la industria y el comercio de la gelatina, complementándolo con actividades recreativas a nivel subregional, con su Potencial como paisaje urbano y con el Río Bugalagrande.
4. Con igualdad de oportunidades para sus habitantes respecto al acceso al espacio público, los equipamientos colectivos, los servicios de saneamiento básico y la vivienda que garanticen un real mejoramiento de su calidad de vida.
5. Ambientalmente sostenible que garantice su oferta ambiental a las generaciones venideras.
6. Que garantice en la Zona Rural Montañosa un desarrollo agropecuario, forestal y de protección de los recursos naturales.

**ARTICULO 5:** **Objetivos a mediano plazo.**

La formulación del Esquema de Ordenamiento Territorial de Andalucía en el mediano plazo se ajusta y orienta en gran parte a los objetivos formulados dentro del actual Plan de Desarrollo Municipal y que son el soporte del desarrollo productivo integral, social y ambiental del municipio. También se contempla un desarrollo ordenado de las actividades urbanas suburbanas y rurales con un sistema de articulación que garantiza un desarrollo equilibrado individual y colectivo de los centros poblados del municipio.

Estos objetivos se pueden sintetizar de la siguiente manera:

* Proteger, conservar y mejorar los recursos naturales renovables y no renovables como un elemento fundamental para el desarrollo armónico y sostenible del municipio.
* Desarrollar y distribuir adecuada y equitativamente la infraestructura con el propósito de generar un crecimiento ordenado y armónico para los habitantes del municipio.
* Potencializar un desarrollo turístico aprovechando la oferta ambiental que posee el río Bugalagrande como una alternativa importante para el ingreso de divisas y generación de empleo para el municipio.
* Desarrollar y planificar un uso ordenado técnica y ambientalmente de los suelos urbanos y rural del municipio de acuerdo a sus potencialidades.
* Mejorar en cobertura y calidad la prestación de los servicios públicos domiciliarios y servicios sociales a la comunidad.
* Fortalecimiento de las finanzas del municipio para que pueda desarrollar proyectos que mejoren ostensiblemente la calidad de vida de los andaluces.
* Establecimiento de mecanismos que le permitan al municipio concertar y definir la problemática limítrofe con el municipio de Tulúa.
* Articular vialmente la Cabecera Municipal con el área rural montañosa a través de su propio territorio mejorando el actual sistema vial lo que redundará en el mejoramiento de los ingresos (Actividad agropecuaria y forestal) de los campesinos.
* Identificación y formulación de proyectos subregionales en materia de servicios públicos, vías, mercadeo de bienes y servicios, turismo, medio ambiente entre otros.

**ARTÍCULO 6:** **Políticas a mediano plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del territorio**. Son políticas de ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo del territorio municipal las siguientes:

1. Insistir ante los niveles Departamental y Nacional sobre la necesidad imperiosa de definir los limites Territoriales en la ladera como prerequisito de un ordenamiento territorial. Es evidente que esta situación gravita gravemente sobre la vinculación tanto social, económica como espacio –funcional de las áreas en litigio con el vecino municipio de Tuluá.
2. Buscando un equilibrio entre las ventajas de un aumento de la conectividad vial con el conjunto del Departamento del Valle y con el Pacífico y los efectos negativos que dichas facilidades han creado a la comunicación entre el centro urbano y el área plana del municipio.
3. Aprovechamiento al máximo de las potencialidades de variedad biofísica y de paisaje que ofrecen al municipio las áreas tributarias y los cauces de los ríos Cauca, Bugalagrande y Morales.
4. Ofrecer dentro del suelo rural de corredor interregional áreas para desarrollos de tipo comercial y/o industrial, bajo dos principios; uno, que sean loteos amplios que puedan internalizar sus impactos sobre la doble calzada y dos, que puedan en forma autónoma solucionar su dotación de servicios públicos en términos de la Ley 142 de 1994, de servicios Públicos
5. Definir la localización de equipamientos colectivos, áreas verdes y recreativas que permitan en forma paulatina, disminuir el déficit de los mismos tanto en los asentamientos rurales como en las áreas urbanas.
6. Propiciar la generación de áreas de espacio público recreativo y contemplativo que sirvan al mismo tiempo de atractivo a una actividad ecoturística tales como balnearios y miradores.

**ARTICULO 7:** **Políticas a corto y mediano plazo para la ocupación y manejo del suelo**.

Son políticas generales a corto y mediano plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, las siguientes:

1. Reubicación de familias y viviendas que se encuentren en zonas de alta amenaza por inundación, como es el caso del barrio la Isla, el sector del Hoyo y el Salto.
2. Incorporación de las zonas de amenaza en los estatutos y reglamentos de construcción.
3. Determinar áreas para relocalizar viviendas sentadas en zonas de muy alta amenaza y buscar medidas de mitigación y de control a la ocupación de terrenos en condiciones de amenaza en especial las referentes al Corregimiento de El Pardo y los desbordamientos de los ríos en el municipio y de las quebradas en la cabecera municipal.
4. Realizar estudios de microzonificación sísmica.
5. Realizar plan de manejo, para la recuperación de zonas inundables por el río Cauca y Morales.
6. Recuperación de zonas inestables y con procesos morfodinamicos acelerados, como es el caso de la microcuenca peñitas y la luisa.
7. Fortalecimiento institucional para la prevención y manejo de incendios forestales.

**ARTICULO 8:** **Políticas a largo plazo para la ocupación y manejo del suelo**.

Son políticas generales a corto, mediano y largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo, las siguientes:

1. Buscar un equilibrio en la dotación de equipamientos colectivos, áreas verdes y recreativas que permitan en forma paulatina, disminuir el déficit en los corregimientos y en el área urbana.
2. Buscar la equidad y eficacia en las inversiones en materia de redes de servicios públicos domiciliarios para las cabeceras de corregimiento y las áreas sin desarrollar actualmente ubicadas dentro del perímetro urbano y el área de expansión de la cabecera municipal, en los términos de la Ley 142 de 1994 y la Ley 388 de 1997.
3. Promover un desarrollo colectivo de sistemas de alcantarillado en las áreas de las cabeceras de corregimiento en especial del área plana, buscando con ello la preservación de las aguas subterráneas y el mejoramiento de las condiciones sanitarias rurales así como minimizar el impacto que la solución individual causa sobre el suelo.
4. Superar los conflictos surgidos por actividades que se desarrollan aprovechando el uso Potencial del suelo, tal el caso de la extracción de materiales del Río Bugalagrande y sus fuertes impactos ambientales, buscando un desarrollo alternativo para estas áreas de Potencial natural- paisajístico.

**ARTICULO 9**: **Políticas a Corto y mediano plazo sobre el uso y ocupación del suelo urbano**.

Son políticas a corto y mediano plazo sobre el uso y ocupación del suelo las siguientes:

1. Propiciar a corto plazo la consolidación de una forma urbana más compacta mediante proyectos que permitan una consolidación del tejido urbano, en aquellas áreas al interior del actual perímetro urbano sin urbanizar.
2. Definir y recuperar las áreas de suelo protegido de rondas de cañadas, acequias y canales que permitan mitigar los riesgos causados por las avenidas o crecientes de los causes que cruzan transversalmente, en sentido oriente - occidente en el área urbana.
3. Propiciar a corto plazo la consolidación de una estructura urbana (que evite las rupturas morfológicas que han representado los nuevos desarrollos residenciales) mediante la adopción de un plan vial que se proponga establecer suturas dentro de la misma, propiciando la comunicación de áreas residenciales entre si y con los principales nodos de servicios recreativos y de equipamiento comunitario.
4. Promover y liderar la ejecución por etapas en el mediano plazo del proyecto de la planta de tratamiento de aguas residuales PTAR prevista por la municipalidad de acuerdo con la CVC, al sur- occidente de la doble calzada en la Vereda de Tamboral.
5. Establecer una normativa que permita el desarrollo de proyectos de manzana - manteniendo los estándares de equipamientos y espacios públicos fijados por la ley - en aquellas áreas al interior del actual perímetro urbano donde la oferta ambiental así lo permita.
6. Redefinir en forma concertada los limites - políticos administrativos - de barrios con el objeto de facilitar su manejo eficiente y equitativo.
7. La oferta de suelo para equipamientos colectivos complementarios de la vivienda en el área consolidada de la ciudad y en especial la consolidación de un eje recreativo –deportivo alterno a la carrera 5ª entre la actual villa Olímpica y la nueva Pista Atlética.
8. La elaboración de proyectos específicos para el área de conservación histórica – urbanística de la cabecera municipal y sus inmediaciones, en especial el Area Central y la Estación del Ferrocarril.

**ARTICULO 10:** **Políticas a Largo Plazo sobre el Suelo Urbano y de Expansión Urbana**. Son políticas a largo plazo sobre el uso y ocupación del suelo de expansión las siguientes:

1. Buscar a partir del área urbana la integración espacio funcional de los corregimientos de la ladera con la cabecera municipal como manera que los primeros superen la ausencia de un foco nodal de servicios por su falta de colectividad intramunicipal y aprovechen los servicios y de espacios públicos que brinda la cabecera municipal.
2. Asegurar en el suelo de expansión urbana una oferta de vivienda para los estratos más bajos de la población mediante la correcta distribución de las cargas y beneficios del desarrollo de las mismas, según lo definido en la ley 388 de l997.
3. La oferta de suelo rural para las actividades productivas de bajo impacto sobre el corredor interregional de la Doble Calzada de manera contigua al área urbana.
4. Desarrollar en los plazos establecidos para el desarrollo del presente Esquema, el área definida

como de expansión urbana, en los sectores de La Estación, La Pradera y el Peñón Bajo

1. Consolidar una forma de desarrollo planificado del área oriental con proyectos de espacio publico de nivel urbano.

**ARTICULO 11**: **Políticas sobre atención y prevención de emergencias:** Son políticas a largo, mediano y corto plazo las siguientes:

1. A largo plazo se contemplarán los planes de ordenamiento y manejo de cuencas hidrográficas, recuperación mediante planes de reforestación de zonas erosionados y degradados del Municipio.
2. A mediano plazo se contemplarán los estudios de Microzonificación sísmica, el plan de manejo para la recuperación de las zonas inundables debido a los ríos Cauca y morales, recuperación de zonas inestables y con procesos morfodinámicos acelerados como en el caso de la microcuenca de la quebrada Peñitas y La Luisa y el fortalecimiento institucional para la prevención y manejo de incendios forestales.
3. A corto plazo reubicación de familias y viviendas en zonas de alta amenaza por inundación como en el caso del barrio La Isla y el Sector El Hoyo, incorporación en los estatutos y reglamentos de construcción, reubicación de familias y viviendas en la microcuenca de la Quebrada Peñitas y La Luisa y el aislamiento de la zona para su recuperación, estudio y medidas de mitigación para el problema en la Escuela Pardo Bajo; y se debe realizar un estudio pertinente al plan de manejo de canteras antes del año 2002, dicho estudio nos determinara las medidas de protección ambiental y la demanda de materiales de arrastre, para suplir las necesidades de construcción en el municipio.

**ARTICULO 12: Políticas para el manejo de las amenazas Naturales**. Son políticas al corto, mediano y largo plazo las siguientes:

Restringir la construcción de viviendas en zonas vulnerables a inundación como el Barrio La Isla, el Sector del Hoyo y la rivera del río Morales en el corregimiento del Salto.

Mitigación del riesgo por escorrentía superficial en el casco urbano del municipio.

**CAPITULO III. ESTRATEGIAS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.**

**ARTÍCULO 13:** El E.O.T plantea como criterios de participación de Andalucía en la formulación de estrategias subregionales que elabore el Departamento Administrativo de Planeación del Valle – DAPV, en consonancia con los objetivos y estrategias nacionales, los siguientes:

1. Propender por un modelo que plantee el proceso de ordenamiento territorial del Valle del Cauca priorizando: Primero, la solución concertada de los diferendos limítrofes entre municipios y segundo, la adaptación de sus estructuras urbanas y territoriales a las nuevas tendencias y objetivos de desarrollo regional y nacional.
2. Reconocer el lugar preponderante que ocupan los ríos Cauca, y Bugalagrande en la subregión y su papel estructurador del territorio municipal.
3. Definir de manera concertada entre los municipios comprometidos la disposición de nuevos equipamientos con carácter regional y subregional y de grandes proyectos relacionados con infraestructuras de comunicación tal el caso de la doble calzada.
4. Dado que los ríos principales que surcan el municipio tienen tramos compartidos intermunicipalmente, apoyar las concertaciones intermunicipales en cuanto a la definición de la estructura ambiental principal ligada con ellos, a fin de establecer medidas similares para las áreas de protección y/o conservación de los elementos que conforman el soporte ambiental de la subregión.
5. Propender por la especialización y complementariedad concertada y funcional de los municipios de la subregión apoyando su fortalecimiento en relación con su vocación y estableciendo incentivos a la permanencia rural evitando la emigración dentro de un contexto de “Andalucía como el Municipio dulce del Valle”
6. Proponer que tanto el área urbana como su entorno inmediato sean incorporadas dentro de los planes recreativos y turísticos del departamento.

**ARTICULO 14: Estrategias sobre atención y prevención de emergencias:** Son estrategias a largo, mediano, corto plazo y de aplicación permanente las siguientes:

1. **A largo y mediano plazo:**

* Prevenir y atender las emergencias causadas por fenómenos naturales, de origen humano o por factores de orden público.
* Adelantar programas de investigación, atención y disminución de vulnerabilidad con el apoyo de los organismos que hace parte del Comité Local de Emergencias.
* De acuerdo a su disponibilidad presupuestal se debe capacitar a la comunidad en general en temas de atención de desastres, amenazas y riesgos.
* Campañas de divulgación sobre fenómenos naturales y prevención de desastres a nivel escolar y sectorial.
* Identificación y preservación de áreas libres estratégicamente ubicadas para que sirvan como refugios temporales en caso de desastre.
* Realizar una microzonificación sísmica regional del municipio como determinante para la ocupación del suelo, con la cooperación incluso de organismos internacionales.
* Iniciar con la compra de predios a lo largo del corredor del río Morales para poder realizar las obras de mitigación y disminuir la vulnerabilidad de inundación producida por el río, dicha compra de predios va desde el río Cauca hasta la quebrada Quintana en un ancho de sección de 54 metros.

1. **A corto plazo:**

* Prevenir y atender las emergencias causadas por fenómenos naturales, de origen humano o por factores de orden público.
* Capacitación a la comunidad en general en temas de atención de desastres, amenazas y riesgos.
* Apoyar los organismos que hacen parte del Comité local de Emergencias con la finalidad de que adelante programas de investigación, atención y disminución de las vulnerabilidades y riesgos en el municipio.
* Capacitación profesional de los funcionarios de las instituciones relacionadas con el manejo de riesgos.
* Realizar un estudio para determinar las medidas de mitigación a las inundaciones producidas por el río Cauca.
* Declaración de zonas de alto riesgo que se estén presentando en ese momento.
* En el primer bimestre del año 2001, se definirán las estrategias y políticas generales de atención de emergencias como base del plan de emergencias y contingencias del municipio. El plan de emergencias y contingencias se elaborará en el corto plazo.

1. **De aplicación permanente:**

* Prevenir y atender emergencias.
* Continuar con las campañas de divulgación sobre los fenómenos de desastres.
* Realizar ejercicios de simulación y simulacro de búsqueda, rescate, socorro, asistencia, aislamiento y seguridad.

### Articulo 15: Estrategias para el manejo de las amenazas Naturales. Se debe tener en cuenta la prevención y mitigación de desastres y se formularán estrategias a largo, mediano y corto plazo.

A)Estrategias a Largo Plazo.

Prevenir y atender las emergencias naturales y/o antrópicas que se presenten

Continuar con las campañas de divulgación ante la comunidad en general, instituciones escolares sobre fenómenos naturales y prevención de desastres.

Continuar con los ejercicios de simulación y simulacro de búsqueda, rescate con la participación de las instituciones como Bomberos, Defensa Civil, Instituciones Educativas y Comunidad en general.

Continuación con reubicación de familias damnificadas en zonas de alto riesgo que se presenten.

Determinar de manera permanente un monitoreo del grado de exposición a los tipos de amenazas.

#### B) Estrategias de mediano Plazo

Prevenir y atender las emergencias causadas por fenómenos naturales y/o antrópicos

Apoyar los organismos que hacen parte del Comité Local de Emergencias

Continuar con la capacitación a la comunidad en general en tonos de atención de desastres, amenazas y riesgos.

Continuación con la reubicación de las familias en zonas de alto riesgo

Realizar la microzonificación sísmica del área urbana del municipio.

#### C) Estrategias a corto Plazo o de acción permanente.

Adelantar programas de investigación, atención y disminución de las vulnerabilidades y riesgos en el área urbana.

Apoyar a los organismos que hacen parte del C.L:E.

Prevenir y atender las emergencias causadas por fenómenos naturales, de origen humano o por factores de orden público.

Identificación de áreas libres que sirvan como refugios temporales en caso de emergencias.

En forma inmediata se continuará con la Reubicación de las familias localizadas en zonas de alto riesgo así.

* Sector la Isla, se reubicarán en el lote ubicado en la floresta II sector.
* Sector el Hoyo, Las familias se reubicarán en el lote que la administración municipal tiene negociados en la urbanización Altamira.
* Corregimiento el Salto, las familias ubicadas en la rivera del río, serán reubicadas en un lote de terreno que la administración gestionará conseguir ante los gobiernos Departamental, Nacional , las ONG,s. Este proyecto se desarrollará con el apoyo de los beneficiarios..
* Corregimiento de Pardo, las familias ubicadas en la zona de amenaza, serán reubicadas en un lote de terreno que la administración gestionará conseguir ante los gobiernos Departamental, Nacional , las ONG,s. Este proyecto se desarrollará con el apoyo de los beneficiarios
* Declaratoria de las zonas de alto riesgo y de las áreas no ocupables de la cabecera municipal como: zona de inundación del río Bugalagrande (Barrio La Isla), Sector de El Hoyo.

Declaratoria de las áreas no ocupables a lo largo de las quebradas o cañas que atraviesan el casco urbano, declarándolas como zonas de protección con un ancho mínimo de 30 metros a lado y lado del cauce.

### CAPITULO IV. ACCIONES GENERALES SOBRE EL TERRITORIO MUNICIPAL A MEDIANO Y LARGO PLAZO.

**ARTICULO 16**: Se identifican como acciones generales a mediano y largo plazo sobre el Territorio Municipal, las siguientes

1. En cuanto a la búsqueda de un municipio con desarrollo sostenible que tenga como bases los aspectos agrícola , pecuaria, agroindustrial, comercial y ecoturistico fundamentado en su potencial hídrico y de recursos naturales.
2. En cuanto a lo social:
3. Búsqueda de la equidad con relación a los servicios y equipamientos supone como estrategia la oferta de suelo para el uso recreativo que supere sus actuales limitaciones y cuya localización sea accesible.

b) La ampliación de la cobertura del saneamiento básico de todo el municipio y el mejoramiento de la calidad de las aguas de abastecimiento y descontaminación de las aguas residuales.

c) La superación de déficits de equipamientos colectivos de nivel comunal en especial de educación, cultura, ecoturistico y recreación.

d) El ofrecimiento de suelo urbano para el desarrollo de vivienda social en la cabecera municipal.

e) El diseño de un sistema de espacios públicos en sus distintos ámbitos, veredal en las cabeceras de corregimiento en el componente rural, y urbano y de barrio en el componente urbano.

f) El logro de una homogeneidad tipológica que permita la conservación de la identidad de los barrios y/o sectores consolidados de la cabecera municipal.

1. El logro de un municipio sostenible supone:
2. Mitigar y controlar la ubicación de asentamientos humanos en áreas de alto riesgo.
3. Permitir mediante una adecuada zonificación la explotación agrícola y ecoturistica de las áreas consideradas de valor en estos aspectos.

c) Estimular la recuperación y la conservación ambiental adoptando medidas para la disminución de la contaminación en particular la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales PTAR para el área urbana de Andalucía, así como en las cabeceras de los corregimientos.

**ARTICULO 17:** Localización de Acciones sobre el Territorio. En el corto y mediano plazo las acciones enunciadas en los artículos anteriores se manifiestan sobre el territorio, consolidando el sistema de comunicaciones íntercorregimientos tomando como punto de partida el fortalecimiento de las comunicaciones de la cabecera municipal con las principales cabeceras de corregimientos a saber:

1.1 Andalucía y la ladera al oriente mediante las vías:

Andalucía – La Llanada - potrerillo.

Boquemonte – Potrerillo.

1.2 Andalucía y la zona occidental mediante la conservación y mejoramiento de las vías:

Andalucía – Campoalegre – Madrevieja.

Andalucía – Zabaletas – El Salto.

Andalucía – El Oriente – Campoalegre.

Andalucía- Zanjón de Piedra – El salto

- Proponiendo una estructura de espacios públicos que enlaza mediante recorridos el conjunto del área urbana de la cabecera municipal.

- Ofreciendo áreas de vivienda para estratos bajos tanto en el área urbana como en el área de expansión urbana.

**SEGUNDA PARTE.**

**DE LA CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO MUNICIPAL.**

### CAPITULO V. CLASIFICACIÓN ESTRUCTURANTE DEL SUELO MUNICIPAL

**ARTICULO 18:** Para materializar el modelo de ordenamiento, el Esquema de Ordenamiento propone la delimitación del territorio Municipal según las tres grandes categorías definidas por la Ley 388 de l997, que corresponden a Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana y Suelo Rural. Al interior de estas categorías se establece el Suelo de Protección.

**ARTICULO 19:** **Suelo Urbano**. El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos comprendidas en áreas consolidadas con edificación.

**ARTICULO 20**: **Suelo de Expansión Urbana**. Es aquella parte del suelo municipal destinado a alojar el crecimiento físico de Andalucía y que se habilitará durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 21**: **Suelo de Protección**. Es el conformado por terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión y rural, que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

Para efectos del presente acuerdo se clasifica el suelo de protección como sigue:

1. Ambiental. Se refiere a las áreas que están ubicadas en suelos donde se han identificado recursos naturales estratégicos tales como: nacimientos de agua, humedales, relictus boscosos y áreas de Potencial forestal.
2. Suelo de Protección Ecoturistico. Como aquel destinado a la generación de equipamientos para turismo ecológico y para protección de fauna y flora nativas autóctonas destinadas a la recreación pasiva .

c) Geográfico. Son suelos que por su posición geográfica y estratégica son de importancia para la seguridad y ubicación de equipamiento regional.

d) Paisajístico. Son suelos que por su localización y Potencial visual es necesaria su protección.

e) Servicios Públicos. Son suelos reservados para la localización y provisión de redes de acueducto, alcantarillado, comunicaciones, gas y energía, plantas de tratamiento y sitios de vertedero de residuos sólidos, entre otros.

f) De amenazas y riesgos no mitigables. Se refiere a las Areas que están ubicadas en suelos donde se han identificado la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa o deslizamientos, inundaciones por desbordamientos de ríos o por dificultades de drenaje y alto Potencial de licuación y amplificación de las ondas sísmicas y riesgos salubres.

**ARTICULO 22:** **Suelo rural**. Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Dentro de esta categoría de suelo rural se encuentra los suelos: Suburbano, de corredor suburbano y el Area Campestre de Parcelaciones, corredores de fallas.

**ARTICULO 23:** **Suelo Suburbano**. Constituye esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida de campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como área de expansión urbana que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad garantizando el auto abastecimiento en los 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 interregionales.

### CAPITULO VI. CRITERIOS PARA LA CLASIFICACION DE LOS SUELOS

**ARTICULO 24: Criterios para definición del Suelo Urbano de la cabecera municipal**. El suelo urbano de La cabecera del Municipio de Andalucía se determina bajo los siguientes criterios:

1. Areas con servicios públicos domiciliarios completos y con la correspondiente infraestructura vial.
2. Areas no urbanizadas pero que cuentan con redes matrices de alcantarillado y con posibilidades de servicio de acueducto, energía y teléfonos y que son tratadas en el Esquema de Ordenamiento como áreas de Desarrollo.
3. Areas de las rondas de cañadas y quebradas dentro del perímetro urbano actual y que son suelo protegido.
4. Areas consolidadas con procesos de asentamientos de urbanización incompleta y que no se encuentran en áreas de alto riesgo.

**ARTICULO 25**: **Criterios para determinar el Suelo de Expansión Urbana**

Son criterios para determinar las áreas de expansión urbana:

1. Demandas de áreas para la vivienda, calculadas a partir de los requerimientos para la población proyectada, para la superación de los déficits de vivienda actuales, teniendo como meta el año 2.012.
2. Requerimientos de equipamientos para usos complementarios de la residencia, como: comercio, equipamientos colectivos en educación, salud, recreación, zonas verdes, etc.
3. Areas con posibilidades de dotación normal de infraestructura vial.
4. Areas contiguas al suelo urbano o al actual perímetro de servicios públicos, con buenas condiciones para la urbanización y con posibilidad de dotación de servicios públicos domiciliarios.
5. Areas de menor amenaza por inundaciones originadas por el desbordamiento de quebradas y cañadas o por inundaciones ocasionadas por aguas lluvias o de infiltración.
6. Pendientes superiores al 0,5% y pendientes menores o iguales al 30%.

**ARTICULO 26**: Criterios para determinar uso del suelo rural municipal.

El suelo rural del Municipio se clasifica de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Suelos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos:

* Agrícolas
* Forestales
* Pecuarios
* Ecoturistico.
* Explotación de los recursos naturales o actividad análogas

1. Protección y conservación de recursos naturales.
2. Areas de aprovisionamiento para servicios públicos domiciliarios.
3. Areas para disposición final de residuos sólidos.
4. Areas en posibilidad o dotación de infraestructura vial.

**ARTICULO 27:** Criterios para determinar el uso del suelo suburbano del Municipio. El suelo suburbano del Municipio se define bajo los criterios de:

1. Requerimiento de equipamiento complementarios para vivienda, como equipamientos colectivos en educación, salud, recreación etc.
2. Areas con posibilidad o dotación de infraestructura vial.
3. Areas ubicadas fuera del perímetro urbano o con posibilidades de acceso a servicios públicos.
4. Areas alternas a corredores interregionales, corredores municipales, corredores interveredales, zonas de parcelación y cabeceras de corregimientos.

### CAPITULO VII. DELIMITACION DE LA CLASIFICACION DE LOS SUELOS

**ARTICULO 28**: **Suelo Urbano**. Defínese como suelo urbano la porción del territorio Municipal comprendida dentro del siguiente perímetro que para los efectos del presente acuerdo se denomina PERÍMETRO URBANO, de acuerdo con los siguientes linderos:

Partiendo de la intersección de la Calle 1ª con Carrera 5ª se toma de este punto en dirección norte por el costado occidental de la vía hasta encontrar el vértice oriental del predio del Cementerio, de allí en dirección occidente hasta el lindero sur occidental del mismo; de este punto se sigue hasta el lindero noroccidental del mismo cementerio y de allí con dirección oriente, hasta encontrar una línea paralela a la carrera 5ª , a unos 30 metros de esta vía y de allí se sigue por dicha línea paralela, con dirección norte, hasta encontrar la Quebrada Culinillo; por ésta se sigue en dirección occidente hasta la Cra 7ª, de este punto y con dirección norte se sigue por la Carrera 7ª hasta la Calle 11; por esta en dirección al occidente en forma paralela a la canalización propuesta hasta encontrar la Carrera 8ava y por esta hasta la Calle11; de este punto se sigue por la Calle 11, en dirección occidente, hasta encontrar la prolongación de la Carrera 12 y de allí se sigue por la vía diagonal que desemboca en dicha intersección, en dirección al occidente hasta encontrar la Carrera 13.De este punto se toma la Carrera 13 con dirección sur hasta encontrar la prolongación de la Calle 8ava y por esta prolongación, se sigue hacia el occidente hasta encontrar la vía marginal de la doble calzada; de este punto se sigue por la marginal de la doble calzada, en dirección norte hasta encontrar la gran vía (Prolongación de la Calle 18) y por la margen norte de dicha diagonal se siguen en dirección oriente, hasta la intersección con la Carrera 10a; de este punto se sigue con dirección norte hasta la Calle 24 de este punto se sigue en dirección occidente hasta encontrar la intersección con la quebrada El Chorro, de allí, se sigue por la quebrada El Chorro aguas arriba, hacia el oriente hasta su intersección con el canal de abasto a la Planta de Potabilización de Agua; de este punto se sigue hacia el sur por la Cota Máxima de Servicio del Acueducto Municipal, hasta encontrar la prolongación de la Calle 3ª. De ese punto se sigue en dirección occidente, hasta encontrar la Carrera 3ª y por esta, en dirección sur, hasta encontrar la Calle 2ª. De este punto se toma en dirección occidente, por la misma calle 2ª hasta su intersección con la carrera 4ª. De este punto, con dirección sur hasta la calle 1ª y de allí, por esta vía, con dirección occidente, hasta su intersección con la carrera 5ª punto de partida.

PARAGRAFO: El Perímetro Urbano se consigna en el Plano U-01 ó Plano de Clasificación del Suelo Urbano y de Expansión Urbana del Municipio de Andalucía, Escala 1:5.000 y que es parte integrante del Presente Acuerdo.

**ARTICULO 29:** **Delimitación del** **Suelo de Expansión Urbana**. Señalase como Suelo de Expansión Urbana del Municipio de Andalucía las siguientes áreas:

a) **Area de Expansión Urbana de La Pradera** cuyos limites son:

Por el Norte: La prolongación de la Calle 3ª al este de la Carrera 5ª, entre ésta carrera y la cota de servicio del acueducto.

Por el Sur: La calle 1ª ente la prolongación de la Carrera 4ª al sur y la cota de servicio del acueducto.

Por el Oriente: La cota máxima de Servicio del Acueducto.

Por el Occidente: La prolongación de la Carrera 4ª ente calles 1ª y 3ª, excluidos los

Predios con frente a la Carrera 4ª entre calles 2ª y 3ª.

c) **Area de Expansión Urbana del Occidente** cuyos limites son:

Por el Norte: La Calle 11 y la calle12.

Por el Sur: La Prolongación de la Calle 8ª entre la carreras 7ª y 13.

Por el Oriente: La Carrera 7ª entre las calles 8ava y 11 y la carrera 8ava

entre calles 11 y 12.

Por el Occidente: La Carrera 13 entre las calles 8ava y 11.

c) **Area de Expansión Urbana del Peñón Bajo** cuyos limites son:

Por el Norte: La Calle 26 desde su intersección con la carrera 5ª , hasta el limite urbano sobre la calle 26, definido para la carrera 3ª.

Por el Sur: Desde la intersección de la acequia el chorro con la carrera 5ª, siguiendo por la quebrada el chorro aguas arriba, hasta su intersección con él limite urbano, definido para la carrera 3ª.

Por el Oriente: El limite urbano desde su intersección con la acequia el chorro, siguiendo el recorrido norte, hasta su intersección con la calle 26.

Por el Occidente: La Carrera 5ª desde su intersección con la acequia el chorro, siguiendo el recorrido norte, hasta su intersección con la calle 26.

PARAGRAFO: El Perímetro de las Areas de Expansión Urbana se consigna en el Plano U-01 ó Plano de Clasificación del Suelo Urbano y Suburbano del Municipio de Andalucía, escala 1:5.000 citado en el Parágrafo del Articulo anterior y que es parte integrante del presente Acuerdo.

**ARTICULO 30:** **Delimitación de los** **Suelos de Protección en el Area Urbana.** Se definen como suelos de protección en el área urbana de Andalucía los siguientes:

1. **Suelos de amenazas y riesgos no mitigables**: las zonas de amenazas y riesgos no mitigables, tienen restringida la posibilidad de urbanización.

- Area o sector del Barrio La Isla, por riesgo no mitigable.

* Area de El Hoyo al occidente de la ciudad por riego no mitigable de inundación.
* Area de las tajeas y sus áreas de protección propuestas en el E.O.T y que aparecen especificadas en el Capitulo de Servicios Públicos.

1. **Suelos con valor paisajístico y ambiental.** se declaran como suelos protegidos los siguientes:

**-** equipamientos colectivos públicos y privados con valor paisajístico y ambiental:

* Area del mirador y monumento de la Cruz en un radio de 100 metros alrededor de ella.
* El Camino de acceso peatonal al Mirador de la cruz en un área de 25 metros a los costados de dicho acceso.
* Las vía Campoalegre –Andalucía

1. **Suelos protegidos ambiental y paisajístico**: se declaran como suelo protegido las siguientes:

- Los causes y las áreas de las rondas de los drenajes naturales de agua y desagües pluviales en una distancia variable según el tipo de cause, no pudiendo ser menor a los 5.00 metros a lado y lado del eje de dicho cause o desagüe.

1. **Suelos protegidos de servicios públicos**. son suelos protegidos de servicios públicos domiciliarios:

* Las Instalaciones del Acueducto Municipal.
* La franja de terreno de 30 metros a cada lado del canal de abasto de agua al Acueducto Municipal de la cabecera.
* Las diversas canalizaciones de redes hidráulicas, de alcantarillado sanitario y pluvial, las canalizaciones de gas y las áreas paso de redes eléctricas
* El centro de acopio de residuos sólidos reciclables, el matadero Municipal, la galería Etc.,.

PARAGRAFO: El Perímetro de los Suelos de Protección se consigna en el Plano AU-02 ó Plano de Clasificación del Suelos de Protección en el Area urbana y de Expansión Urbana del Municipio de Andalucía, escala 1:5.000 y que es parte integrante del presente Acuerdo.

**ARTICULO 31:** Los Suelos definidos como de Protección en el Suelo Urbano no podrán ser objeto de las actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción. Se exceptúan de esta prohibición las construcciones u obras civiles requeridas para el desempeño de actividades de servicio colectivo de prestación de servicios domiciliarios, en el caso de suelos protegidos de servicios públicos y de recreación (canchas deportivas o parque) en suelo definidos como de protección paisajística.

PARAGRAFO: El área de ronda de causes de agua naturales deberá ser destinada a mejorar las condiciones ambientales urbanas mediante su arborización privilegiando aquellas especies que favorezcan la retención de agua.

PARAGRAFO: El Area de Ronda de Causes de agua artificiales tales como canalizaciones o vox culvert podrán ser destinados a usos recreativos o deportivos en forma total o parcial siempre y cuando no sean objeto de edificación dentro del área misma de la ronda.

**ARTICULO 32**: **Delimitación del** **Suelo área rural.** El suelo rural de Andalucía corresponde a la totalidad del área comprendida entre el perímetro urbano y los limites territoriales del Municipio, propuestos en el actual E.O.T.

PARAGRAFO: El área rural del Municipio está definida en el Plano Número R-03 de la División Político Administrativa propuesto en el E.O.T.

**ARTICULO 33**: **Delimitación de los suelos de las áreas suburbanas del Municipio.** Las áreas urbanas definidas en el E.O.T. corresponden a los centros poblados de los Corregimientos de Campoalegre, Zabaletas, El Salto, Potrerillo, Pardo, Altaflor y áreas alternas a los corredores interregionales, corredores municipales, corredores interveredales.

PARAGRAFO: Las áreas definidas como suburbanas están delimitadas en los planos Número AU-04 de plan vial urbano y en el plan vial rural

**ARTICULO 34:** **Delimitación del** **Suelo Rural de Corredor Interregional.** El Suelo comprendido por una franja de terreno de 200 metros a cada lado del eje de la vía localizada a lo largo de la Doble Calzada en su trayecto por el territorio municipal.

PARÁGRAFO. Al paso de la doble calzada por el área urbana se regirá por las normas definidas en el presente E.O.T para dicha área. Teniendo en cuenta que a su paso por la zona urbana esta vía interregional debe considerar una vía marginal de servicio que permita el transito de las personas y vehículos de forma paralela a ella.

**ARTICULO 35**: **Delimitación del suelo de corredores municipales.** Se determina por una franja de protección de 50 metros a partir del eje de la vía, en los corredores que comunica el área urbana con los centros poblados rurales del sector plano a saber:

* Vía Andalucía - Campoalegre
* Vía Andalucía – Zabaletas – el Salto.

**ARTICULO 36:** **Delimitación del suelo de corredores interveredales.**  Se define como una franja de protección de 20 metros a partir del eje de la vía, en los corredores que comunican entre sí las veredas y los corregimiento en el área urbana a saber:

* Campoalegre – Madrevieja
* Andalucía – El Oriente – Campoalegre
* Campoalegre – el Salto – Zabaletas.
* Andalucía – La Leonera – Voladeros – La Llanada – Boquemonte – Potrerillo – Pardo.

PARAGRAFO: La normatividad para el desarrollo de vivienda otra actividad en los corredores suburbanos se definirá en las normas para edificación en el área rural quinta parte del presente acuerdo.

**ARTICULO 37:** **Delimitación de los suelos de protección en el área rural del municipio.**  Son todos los suelos ubicados en el área geográfica rural que por sus características ambientales ó paisajísticas o formar parte de áreas con probabilidades de ocurrencia de fenómenos naturales para la ubicación de asentamiento humanos o por ser de utilidad pública para la localización de infraestructura, o para el aprovisionamiento de servicios públicos domiciliarios sean restringidos para urbanización.

Estos suelos se clasifican en:

1. Areas restringidas por amenazas naturales que involucran elementos de riesgo (vivienda, familias, cultivos) etc.

* Por inundación: Zona de meandros del Río Cauca que afecta y desborda el Río Morales afectando los Corregimiento de El Salto, Campoalegre y Zabaletas.
* Por procesos morfodinamicos (deslizamientos, carcavamiento, flujos de lodo, reptación) en los sectores de la Quebrada la Luisa, Peñitas y canteras ubicadas en la Leonera.

1. Areas de amortiguación de impactos ambientales.

* Franja protectora de 200 metros alrededor del área donde se construirá la PTAR de Tamboral, la PTAR de Madrevieja, el área para el almacenamiento y reciclaje de residuos sólidos (área del nuevo matadero), el área para disposición final de escombros y sobrantes no orgánicos (galpones ubicados en el sector La Paz, Peñón Bajo y Tamboral).

1. Areas de conservación y protección de los recursos naturales.

* Area de actividad y conservación forestal; estas áreas incluyen los bosques naturales (secundarios, bosques de galería, de regeneración natural y bosques plantados)
* Areas forestales protectoras de nacimientos, rondas de ríos, quebradas, ciénagas o humedades y drenajes artificiales (canales) de la siguiente manera:

Ronda de 100 metros alrededor de los nacimientos de agua.

Franja protectora de 30 metros al lado y lado de los Ríos, Bugalagrande y Morales.

Franja protectora de 560 metros para el río Cauca.

Corredores de falla, 200 metros al lado y lado.

Franja protectora de 30 metros en las siguientes quebradas ó acequias:

Acequia el chorro en todo su recorrido.

Corregimiento El Salto. Quebrada Acequia el Matadero.

Corregimiento Zabaletas. La Acequia el Matadero, Quebrada las Pérez, Quebrada Culinillos y Quebrada Zabaletas.

Corregimiento Pardo. Quebrada la Luisa, Quebrada la Luisita, Quebrada Zanjón de Arias y Canal Municipal (abastece el acueducto), quebrada la casilda. .

Corregimiento Potrerillo. Quebrada Potrerillo, Quebrada la Luisa, Quebrada las Yeguas, Quebrada el Placer.

Franja protectora de 30 metros a las Madreviejas el Pital o la Graciela en el Corregimiento de Campoalegre y Madrevieja y Charco de Oro en el Corregimiento el Salto.

1. Areas de recuperación ambiental o recuperación de suelos. Se determina así las áreas con erosión severa o muy severa y se localizan:

* Corregimiento Pardo. Sectores aledaños al Río Bugalagrande, Zanjón Hondo, la Leonera, la Llanada, Zanjón de Arias, Voladeros y Pardo alto.
* Corregimiento Potrerillo. Sector de boquemonte, Vereda el Placer y linderos con Pardo Alto.
* Corregimiento Altaflor. Sector Vereda la Unión Cascajeros y linderos Río Bugalagrande.

1. Areas de utilidad pública para la provisión de servicios públicos domiciliarios.

* Bocatoma para el acueducto municipal. - Redes de acueducto y alcantarillado
* Canal municipal de abastecimiento para el acueducto. - Subestación eléctrica EPSA
* Redes de gasoducto. - Matadero Municipal.
* Centro de acopio de residuos sólidos reciclables. - Galería
* Sistema de tratamiento de aguas residuales.

1. Areas de reserva agrícola. Corresponde a suelos de clasificación agrológica I, II y III de acuerdo al IGAC.

PARAGRAFO: Los suelos de protección del área rural del Municipios están definidos en el plano Número R-15 Escala 1:25000 de la Zonificación Ambiental.

TERCERA PARTE

**DETERMINACION DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO Y CESIONES DE ZONAS VERDES, COMUNITARIAS Y VIALES**

**CAPITULO VIII DE LA ZONIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO URBANO.**

### NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO URBANO.

**ARTÍCULO 38**: El ejercicio de toda actividad industrial, comercial y de servicios que se realice en el Municipio requerirá del Concepto de Uso del Suelo y deberá cumplir con las normas que sobre áreas de actividad rige en el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 39**: **Categorías**. La asignación de los usos del suelo para cada Area de Actividad se define bajo las siguientes categorías:

- Uso Principal: P

- Uso Complementario CP

- Uso Restringido R

**ARTÍCULO 40**: **Concepto de Uso del Suelo**. Corresponde a la Oficina de Planeación expedir conceptos de Uso del Suelo, la cual constituye solo, uno de los requisitos para el funcionamiento de los establecimientos industriales, comerciales o de otra naturaleza, abiertos o no al público, de acuerdo con lo señalado en disposiciones Nacionales y Municipales.

**ARTÍCULO 41**: La Oficina de Planeación expedirá concepto favorable de uso del suelo a los establecimientos que, además de clasificar en el Cuadro de Usos correspondiente, cumplan con las exigencias de estacionamiento y las condiciones mínimas de funcionalidad y que se localicen en las Areas de Actividad donde sean permitidos.

**ARTÍCULO 42**: Para su ubicación y funcionamiento las actividades relacionadas en el artículo anterior no deberán producir impactos de origen ambiental, urbano, ni social. En caso contrario, la Secretaría de Gobierno ordenará su cierre inmediato mediante el cumplimiento del debido proceso administrativo. Lo anterior, previa comprobación de los impactos por parte de la entidad municipal que sea competente para conocer de la generación del impacto causado.

**ARTÍCULO 43**: Corresponde a la Secretaría de Gobierno, ejercer los controles e imponer las sanciones a los establecimientos comerciales, industriales y de servicio respecto al cumplimiento de la normatividad de usos del suelo, su funcionamiento e impactos urbanos e imponer las sanciones correspondientes de acuerdo con las normas nacionales y municipales vigentes.

**CAPITULO IX DE LA ZONIFICACIÓN DE ACTIVIDADES, LOS PARAMETROS Y RANGOS DE LAS AREAS DE CESION EN EL SUELO DE EXPANSION URBANA.**

**ARTICULO 44**: **Localización y Distribución de las Actividades en el Suelo Urbano**. La zonificación de las actividades del casco urbano de Andalucía tiene por objeto el logro de un estructura urbana compuesta por:

1. Un centro de carácter mixto residencial, comercial e Institucional coincidente con el centro histórico de la población.
2. Un eje de actividad mixta comercial- institucional y residencial que atraviesa y estructura la ciudad lineal existente.
3. Areas de actividad recreativo - deportiva dispuestas de manera puntual al occidente de la carrera 5ª. articuladas a través del sistema vial propuesto para dicha área.
4. Un área destinada a usos industriales urbanos sobre la carrera 5ª al sur, aprovechando la gran accesibilidad que le provee la cercanía a la doble calzada.
5. Un sistema puntual de usos institucionales de carácter educativo que cubren sistemáticamente las áreas de servicio educativo de la población.

**ARTICULO 45**: **Propósito de la Zonificación**. El manejo de las actividades en el suelo urbano y de expansión urbana y su tratamiento tendrá como propósitos:

1. Estimular la oferta de suelo para la localización de vivienda aprovechando que es la cabecera municipal y su área consolidada la de una mejor dotación de equipamientos y espacios públicos dentro del municipio.
2. Consolidar la formación de un dominio recreativo - deportivo de nivel urbano al occidente de la Carrera 5a. entre los barrios La Estación, El Estadio y La Floresta.
3. Resolver los conflictos generados por las actividades comerciales y de transporte sobre el espacio público, en espec
4. ial los relacionados con el uso comercial lineal a lo largo de la carrera 5ª y del sitio de estacionamiento de transporte de carga en inmediaciones de la calles 14 y 15 con carreras 5ª y 6ª.
5. Asegurar una continuidad urbano rural que permita una transición entre los dos tipos de clasificación de suelo, asegurando tanto la presencia del suelo rural de corredor vial interregional lineal norte - sur como su coexistencia con usos urbanos en contacto con dicho corredor.

**ARTICULO 46**: **Areas de Actividad.** Para efecto del manejo de las actividades en el área Urbana y de expansión Urbana se definen las siguientes áreas de actividad:

**A Area de Actividad Mixta - AM**.

Corresponde a las siguientes áreas:

1. Los predios con frente sobre la Carrera 5ª entre las Calle 1ª y la Calle 24.
2. Los predios con frente sobre la Carrera 4ª entre las Calle 6ª y la Calle 16.
3. El Area del centro comprendida entre los siguientes linderos:

Por el norte: La Calle 14

Por el Sur : La Calle 11

Por el Oriente: La Carrera 4ª

Por el Occidente: La Carrera 6ª.

1. El Area colindante con la doble calzada comprendida entre los siguientes linderos:

Por el Norte: La Prolongación de la Carrera 18 (La gran Vía) entre la via marginal

de la doble calzada y la Carrera 13.

Por el Sur: La Calle 7ª entre la vía marginal de la doble calzada y la Cra 13

Por el Oriente: La Carrera 13 entre la Calle 7ª y la Prolongación de la Carrera 18.

Por el Occidente: La vía marginal de la Doble Calzada entre la Calle 7ª y la

prolongación de la Calle 18.

**B Area de Actividad Industrial y de comercio Pesado- AAI**.

Localizada entre los siguientes linderos:

Por el Norte, La Ronda de la Acequia paralela a la Calle 2ª.

Por el Sur, La Calle 1ª entre la prolongación de la Carrera 4ª y la Carrera 5ª.

Por el Oriente, La prolongación de la Carrera 4a

Por el Occidente, La Carrera 5ªentre la Calle 1ª y la calle 2ª.

**C Area de Actividad Residencial – AAR**

Las Areas residenciales comprenden las demás áreas útiles de la ciudad no incluidas dentro de ninguna de las clasificaciones anteriores y no destinadas al uso institucional a zonas verdes o a áreas de afectación de servicios públicos y rondas de ríos. Su clasificación en vivienda regular y vivienda de interés social se hará en forma progresiva a su mismo desarrollo.

**D Area de Actividad Residencial de Vivienda Popular – AAR**

**E Area de Actividad Especializada AAE.** corresponde a los siguientes equipamientos y servicios:

* **Colectivos** **AEC**. Los equipamientos de educación, salud, recreación y zonas verdes, seguridad, cultura, bienestar social se zonifican como área de actividad especializada de equipamientos, sean instituciones de carácter privado, mixto o público.

# De servicios públicos AESP, a saber: Servicios públicos de potabilización de aguas, centrales telefónicas, Subestaciones eléctricas y demás instalaciones relacionadas con la prestación de los servicios Públicos domiciliarios y de matadero, de Terminal de transportes, de aseo, de gas domiciliarios, etc. y que son además definidos como suelo protegido por el presente Esquema de Ordenamiento.

**F Area de Actividad Recreativo deportiva - AER.** Estas áreas serán objeto de proyectos urbanísticos, arquitectónicos o paisajísticos según sea el caso buscando su recuperación como espacio publico, los diversos elementos naturales de paisaje y de protección que conforman esta estructura se zonificaran como área de actividad especializada y como suelos de protección.

**G Area de Protección por Amenaza – APA.**

**H Area de Protección de Ronda de ríos, quebradas y cañadas y canalizaciones- APR.**

PARAGRAFO. Todos los establecimientos del Area de Actividad Especializada están sometidos al Tratamiento de Preservación pues por sus características físicas, los valores arbóreos y paisajísticos de su entorno, la dimensión del loteo utilizado y la baja densidad de ocupación debida a su uso, algunos de estos establecimientos se constituyen en importantes áreas que cumplen con una función ambiental fundamental para la calidad de vida en la ciudad.

**ARTICULO 47**: Los usos principales, complementarios, compatibles y no permitidos en los predios existentes a que hace referencia el Artículo 41, dentro de cada una de las áreas definidas en el presente Capitulo, son los que se muestran en el cuadro Anexo ºNo.1, que forma parte integrante del presente Acuerdo.

PARAGRAFO: Los usos del suelo que no estén relacionados en el Cuadro Anexo de Usos No. 1; como uso principal, complementarios Restringido, no podrán localizarse en el área de actividad respectiva.

**ARTICULO 48**: La Oficina del Planeación determinará las áreas destinadas para Zonas Verdes, según las normas del Esquema de Ordenamiento. De tales áreas harán parte los cauces de los ríos, de las quebradas y de los canales colectores de aguas lluvias de la ciudad.

**ARTICULO 49**: Se adopta el Plano No. AU-03 de Zonificación Urbana y de Expansión Urbana de Andalucía como parte integrante de este Acuerdo, el cual será protocolizado ante notario publico para su registro y consulta.

**ARTICULO 50**: Los establecimientos comerciales, industriales y de servicios que se encuentren en Areas de Actividad no permitidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial según el cuadro No.1 citado y que hayan obtenido con anterioridad a éste el certificado, licencia o concepto de uso del suelo, lo conservarán siempre y cuando no generen ninguna clase de impactos o molestias a los vecinos, conserven la misma actividad, la misma ubicación y las mismas condiciones y área.

PARAGRAFO 1: Los establecimientos que no puedan acogerse al Parágrafo anterior tendrán un (1) año de plazo no renovable, contado a partir de la aprobación de éste Acuerdo, para que se acojan a la reglamentación ubicándose en concordancia con la nueva zonificación por Areas de Actividad.

PARAGRAFO 2: Lo anterior será aplicable, independientemente de quien figure como propietario o arrendador del establecimiento comercial, industrial y de servicios.

**ARTICULO 51**: Las viviendas existentes en las zonas de alta amenaza por crecientes o inundación deberán ser retiradas y los terrenos así liberados deberán intervenirse de inmediato para garantizar el correcto funcionamiento hidráulico de los cauces.

PARAGRAFO 1: Las viviendas existentes en este tipo de zonas no podrán ser ampliadas. Sobre ellas sólo será posible acometer acciones de mantenimiento y reparación.

PARAGRAFO 2: En concordancia con lo establecido por el artículo 82 del Decreto Nacional 1052 de junio 10 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal sólo ofrecerá alternativas de reubicación para los habitantes de las viviendas ubicadas dentro de este tipo de zonas, que existían antes del 9 de agosto de 1996.

**ARTICULO 52**: Dentro de las zonas de amenaza alta por inundación no se permitirá la subdivisión predial.

**CAPITULO X DE LA ZONIFICACIÓN DE LOS SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA.**

**ARTICULO 53**: de conformidad con la Ley 388 de l997 las Areas de Expansión Urbana se desarrollarán como Planes Parciales bajo los lineamientos que fija el presente Esquema de Ordenamiento Territorial en el Capítulo XXXIII.

**ARTICULO 54**: La asignación de actividades y las principales afectaciones ambientales, para el área de expansión urbana definida en el articulo anterior son:

- Residencial

- Recreativa

- Institucional

- Mixta

- De Ronda de Ríos

- De Terminal de Transporte en el área de expansión urbana de El Occidente.

PARAGRAFO. Las definiciones y usos específicos del suelo asignables a los predios en las áreas de actividad del suelo de Expansión Urbana serán los mismos definidos para el área urbana en el cuadro 1, citado.

**ARTICULO 55**: Se adopta el Plano No. AU-03 de Zonificación Urbana y de Areas de Expansión de Andalucía citado en el articulo y que es parte integrante de este Acuerdo.

**CAPITULO XI. DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.**

**ARTICULO 56**: **Propósito de la zonificación.**

1. Establecer un uso adecuado y sostenible ambientalmente de los suelos en todo el territorio rural del Municipio.
2. Estimular la oferta y demanda de los suelos de acuerdo a sus potencialidades.
3. Mejorar la capacidad productiva y conservacionista de los suelos.
4. Resolver los conflictos generados por el uso inadecuado de los suelos.
5. Fortalecer en todos los aspectos el desarrollo de actividades productivas de los suelos de acuerdo a la zonificación propuesta en el actual E.O.T.

**ARTICULO 57**: **La zonificación de los suelos por área de actividad en el área rural del Municipio de Andalucía son:**

1. Areas no ocupables:

* Areas de riesgo y amenazas.
* Areas forestales protectoras de ríos, quebradas, humedales, nacimientos etc.
* Areas con pendientes superiores al 100% x 100%
* Areas protegidas en bosques naturales.

1. Areas de actividad agrícola (depósitos aluviales)

* Areas de actividad agrícola I (unidades de paisaje CM 11 y CM 12).
* Areas de actividad agrícola II (unidades de paisaje CM 12, CM 22, CM 23)

1. Areas de actividad agropecuaria (piedemonte).

* Unidades de paisaje CM 31.

1. Areas de actividad protectora productora. Corresponde a unidades de paisaje MH 41, incluye áreas en conflicto limítrofe.
2. Areas de actividad protectora. Unidad de paisaje F 42 que corresponde al territorio de conflicto limítrofe con Tuluá.
3. Area de páramo. Unidad de paisaje, P 43, área de conflicto limítrofe con Tuluá.
4. Area de actividad de minas y canteras, corresponde a la C.V.C. como autoridad ambiental conjuntamente con el Municipio y Minercol, reglamentar los sistemas de extracción de material de río y el volumen necesario para que el Municipio pueda desarrollar sus obras de infraestructura (vías, vivienda etc.) durante la vigencia del actual E.O.T. Igualmente plantear en el corto plazo un plan de manejo ambiental que incluya los mineros artesanales, que explotan material de arrastre y arcilla para ladrillo, el plan de manejo debe contemplar desarrollo tecnológico y empresarial.

* El E.O.T Propone como área de uso potencial minero, el sector comprendido entre voladeros y boquemonte, Construir las obras de mitigación en las áreas afectadas por las explotaciones mineras, determinar los polígonos y el estado actual de las explotaciones mineras legales, definir los polígonos de las franjas de protección, para que sean excluidos del inventario minero.

1. Areas de actividad residencial, constituidas por las áreas destinadas al desarrollo de vivienda y se dividen en:

* Residencial.
* Residencial mixto.
* Vivienda concentrada predio a predio.
* Area de vivienda residencial recreativa. Constituida por tres tipos de área (Area de parcelaciones vacacionales, área de parcelas de producción agropecuaria y área de parcelas con infraestructura obligatoria).

PARAGRAFO 1. La zonificación del territorio rural del municipio por área de actividad están definidas en el plano de zonificación económica y plano de zonificación ambiental Número R -15.

PARAGRAFO 2. La normatividad para el desarrollo de vivienda en el área rural del Municipio será definida en la quinta parte del presente acuerdo.

**CAPITULO XII. DE LAS AREAS DE CESION EN EL AREA URBANA Y DE EXPANSION URBANA.**

**ARTICULO 58**: En toda urbanización en suelo urbano o de expansión Urbana se exigirá la cesión a titulo gratuito y mediante escritura pública a favor del Municipio de Andalucía:

1. El área correspondiente a las vías públicas determinadas en el esquema básico suministrado por la Oficina de Planeación Municipal y las que resulten del proyecto de urbanización, y
2. Un 15 % de la superficie total del terreno por urbanizar para zonas verdes y equipamientos colectivos institucionales, en áreas claramente definidas y de forma separada.

PARAGRAFO 1. Esta cesión se hará independiente del uso a que esté destinada la urbanización.

PARAGRAFO 2. El área de cesión para zonas verdes y equipamientos comunitarios deberá distribuirse así: un 5% para equipamientos y un 10% para zonas verdes.

**CAPITULO XIII. DE LA CESIÓN DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO URBANO.**

**ARTICULO 59**: Las áreas cedidas con destino a la construcción de servicios comunales como parques, escuelas, centros de salud, etc., deberán ser terrenos urbanizables y aptos para la finalidad señalada. Por lo tanto deberán llenar los siguientes requisitos:

a) Fácil dotación de servicios públicos.

b) Su topografía y forma deberán permitir el normal desarrollo de los proyectos arriba mencionados.

c) Deberán ser fácilmente accesibles desde vías publicas y como mínimo por un costado, en toda su extensión.

e) El valor de las tierras por ceder deberá tener un avalúo unitario igual o equivalente al promedio de toda la tierra urbanizada. En caso de que así no ocurra el menor valor deberá ser compensado con mayor área.

f) En los sitios en los cuales exista una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y su valor paisajístico y/o ambiental.

**ARTÍCULO 60**: Las áreas de cesión de zonas verdes y equipamiento colectivo institucional no pueden ubicarse en:

a) Corredores bajo líneas de energía de alta tensión, zona de canales o colectores o sobre sus aislamientos o zonas de protección, zonas de reserva vial o para proyectos de futuras ampliaciones u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.

b) Areas en terrenos inestables o inundables.

c) Areas con pendientes mayores del veinticinco por ciento (25%).

**ARTÍCULO 61**: El urbanizador debe entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, debidamente adecuadas, arborizadas, empradizadas e iluminadas.

**ARTICULO 62**: Las cesiones para zonas verdes iguales o inferiores a doscientos metros cuadrados (200 M²) deben ser compensadas en dinero o canjeadas de acuerdo con el avalúo comercial realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la Entidad que haga sus veces, previa autorización de la Oficina de Planeación, con el fin de adquirir áreas de zonas verdes bien sea en aquellos sectores que presenten déficit de las mismas o en el banco de tierras para parques públicos que determina el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 63**: Para predios esquineros a los cuales corresponda ceder como zona verde un área inferior a doscientos (200) metros cuadrados, pueden efectuar dicha cesión como plaza o plazoleta, de carácter público, siempre y cuando ésta sea el área total a ceder. Su ubicación debe ser efectuada en la esquina y la conformación de sus costados deberá tener una relación frente - fondo de uno a uno (1:1) o de uno a uno y medio (l:1½) con lado no menor a 10 metros.

**ARTICULO 64**: Todas las cesiones superiores a trescientos metros cuadrados (300 M2), deberán localizarse al interior del predio urbanizado o polígono a urbanizar, y no será posible su negociación o canje.

**ARTÍCULO 65**: En los predios de los colegios, escuelas y centros de educación superior, clínicas o centros de reposo, escenarios y establecimientos culturales, clubes campestres o deportivos, se podrá conservar como área libre de construcción al interior de sus instalaciones una zona de terreno igual o mayor al porcentaje que le correspondería ceder por concepto de zonas verdes y equipamiento colectivo institucional, sin que se requiera su cesión obligatoria al Municipio. Las áreas de antejardín, así como los aislamientos no son computables dentro del porcentaje de área libre y deberán ser adecuadas y mantenidas por el respectivo propietario.

PARÁGRAFO: En los casos anteriores, si por cualquier motivo se llegare a modificar el uso, deberán cederse unos porcentajes equivalentes al 15% para zona verde y del 5% para equipamiento colectivo institucional.

**ARTICULO 66**: Los proyectos de conjunto que superen la densidad de 30 viviendas por hectárea bruta deberán dejar las cesiones adicionales de espacio comunitario y propiedad privada correspondientes a dichos desarrollos y que se especifican adelante de este capitulo.

## CAPITULO XIV. DE LA CESION Y ADECUACION DE VIAS PUBLICAS URBANAS

**ARTICULO 67**: Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción, deberá ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Andalucía el área de vías que resulte del Esquema de Ordenamiento Territorial otorgado por la Oficina de Planeación y del diseño de la urbanización, parcelación o construcción, incluyendo andenes, isletas, separadores viales y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público, cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Esquema.

PARAGRAFO: Cuando el diseño de la urbanización o construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén y del antejardín hacia el interior del predio (conservando su sección y nivel), éstas deberán pavimentarse y cederse gratuitamente al Municipio mediante escritura pública.

**ARTICULO 68**: Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente E.O.T.

PARAGRAFO: Si en el desarrollo de un proyecto de Plan Parcial de vivienda, el estudio realizado para este es desfavorable al proyecto, se aplicará entonces la justa distribución de cargas y beneficios y se determinará cual es la responsabilidad del municipio.

**ARTICULO 69**: Si en el esquema básico que expida la Oficina de Planeación se tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de su propiedad, el urbanizador o constructor, estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, no importando para ello que colinde con otra propiedad. Deberá, además, pavimentar la calzada o la media calzada en la extensión correspondiente frente al lote por desarrollar.

PARAGRAFO: Las vías que ya hallan sido cedidas al municipio, este en el corto y mediano plazo adelantará el proceso de escrituración.

**ARTICULO 70**: Todo proyecto de urbanización, parcelación o construcción con frente a vías del sistema arterial que tenga bahías de estacionamiento para transporte público, o cuyo acceso deba realizarse por una bahía diseñada y construida para tal efecto, ésta deberá pavimentarse por el respectivo urbanizador o constructor.

**ARTICULO 71**: El urbanizador o constructor responsable de una obra, deberá adecuar, empradizar, arborizar e iluminar, las áreas verdes de las vías (separadores y zonas blandas de los andenes), según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

PARAGRAFO: Si en el desarrollo de un proyecto de Plan Parcial de vivienda, el estudio realizado para este es desfavorable al proyecto, se aplicará entonces la justa distribución de cargas y beneficios y se determinará cual es la responsabilidad del municipio. Es aplicable a los proyectos de vivienda de interés Social.

**ARTICULO 72**: Cuando las vías se adelanten por el Sistema de Contribución de Valorización, la arborización, empradización, adecuación, e iluminación estará a cargo de la Secretaría de Obras del Municipio.

**ARTICULO 73**: Las vías marginales que afecten el Sistema y Estructura de Areas Verdes, deberán cederse y pavimentarse en su totalidad por el urbanizador o constructor que desarrolle los predios colindantes con dichas áreas verdes.

CUARTA PARTE

**DETERMINACION DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO MUNICIPAL.**

**TITULO I**

**LOS SISTEMAS ESTRUCTURALES EN EL AREA URBANA**

**Y DE EXPANSION URBANA.**

**ARTICULO 74**: Son sistemas estructurales territoriales en el Area Urbana y de Expansión Urbana de Andalucía, los siguientes:

A. El plan vial y de transporte

B. El plan de servicios públicos domiciliarios

C. El plan de espacio publico y su articulación con el plan de equipamientos colectivos

D. El plan de vivienda

## CAPITULO XV – EL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA.

**ARTICULO 75**: **Objetivos**. El Plan Vial del Municipio de Andalucía se propone como objetivos:

1. Asegurar una correcta jerarquización y diferenciación funcional del sistema vial.
2. Optimizar la estructura vial actual y mejorar en el mediano plazo, el sistema vial construido.
3. Definir para las vías nuevas, la reserva futura de áreas que serán exigidas a los urbanizadores en las áreas sin desarrollar dentro del Perímetro Urbano y en las áreas de Expansión Urbana.
4. Proveer a través de la normativa un sistema público de estacionamientos y terminal de buces.
5. Garantizar el uso de otros modos de transporte en especial las vías peatonales y paisajísticas marginales de quebradas y cauces de agua permanentes y no permanentes.

**ARTICULO.76**: **Jerarquización Vial.** Para el Logro de los objetivos planteados el E.O.T propone una jerarquización vial acorde con su función, en la estructura urbana, así:

1. Corredor Interregional (V0): Si bien es una vía en suelo rural suburbano se considera dentro de esta jerarquización por su intima relación e impacto sobre el conjunto vial urbano de la población, siendo su función la comunicación entre regiones o partes del país.
2. Vía Arteria (VA): Es aquella determinante en la estructura y forma urbanas. Canaliza el tránsito correspondiente a las vías colectoras y locales; generalmente por su continuidad, pone en comunicación accesos o salidas de la población con el centro urbano.
3. Vía Colectora - (VC): Vía urbana que a partir de una Vía Arteria (VA) penetra a sectores urbanos o barrios homogéneos, distribuyendo el tránsito por las vías locales al interior de ellos.
4. Vía Local - (VL): Tiene como función principal el acceso directo a la propiedad individual, a partir de las vías colectoras y de las vías principales.
5. Vía Peatonal - (VP): Se define como aquellas vías exclusiva para la circulación de los peatones.
6. Vías Marginales o Vías paisajísticas (vp): Son las vías que bordean ríos, cañadas o canales contiguos a las áreas protectoras de los mismos y que por su localización, características topográficas y de ocupación de sus zonas colindantes, deben tener un tratamiento especial. Estas vías son de carácter obligatorio como parte del sistema integral paisajístico y recreativo del municipio ajustadas a las condiciones paisajísticas propias de cada ronda de río, cañada o canal.

**ARTICULO 77**: **El Sistema Vial Básico.** Acorde con la jerarquización, las vías que conforman el Sistema Vial Básico o Estructurante del Area Urbana y de Expansión Urbana del Municipio de Andalucía son las siguientes:

* **Corredor Interregional** (**V0**).

Más conocida como la doble calzada en el tramo correspondiente a su recorrido por el Municipio de Andalucía, su sección está definida por normas nacionales.

* **Vías Arterias** (**VA**)**.** Corresponde a las siguientes vías o tramos viales:
* La Carrera 5ª en todo su recorrido dentro del Perímetro Urbano.
* La Diagonal 14 (La gran Vía) desde su intersección con la Vía Marginal de la Doble calzada, (Carrera 14) hasta la Calle 18.
* La Carrera 10 y su prolongación (Diagonal 10), entre la Calle 18 y la calle 24, que sirve de limite al desarrollo urbano de Andalucía.
* La Calle 24 entre las Carreras 5ª y la carrera 3ª.
* La Calle 24 entre la Carrera 5ª y la Vía Marginal de la Doble calzada (Carrera 14).
* La Calle 8ª entre la Carrera 5ª y la marginal de la Doble Calzada (Carrera 14).
* La futura Calle 30 (siguiendo el trazo de la vía existente) entre las Carreras 3ª y la Vía al Balneario del Río Bugalagrande.
* **Vías Colectoras** - (**VC**). Corresponde esta categoría a las siguientes vías o tramos viales:
* La Calle 1ª entre El Perímetro Urbano al Oriente y la Carrera 5ª.
* La Calle 3ª entre la intersección con la futura Carrera 3ª y la carrera 5ª, además, su prolongación hacia el oriente, hasta encontrar la vía marginal de la Doble Calzada (Carrera 14) a la altura de la Glorieta de la misma.
* La Calle 18 entre las Carreras 3ª y la Carrera 10ª.
* La calle 12 entre carreras 3ª. y Marginal de la Doble Calzada (Carrera 14).
* La calle 13 entre carreras 3ª. y Marginal de la Doble Calzada (Carrera 14).
* La Gran Vía entre la intersección con Calle 18 y la intersección con la Cra. 5ª.
* La Carrera 3ª entre su intersección al sur con la Calle 1ª y su intersección al norte con la Calle 30.
* La Carrera 7ª desde las marginales del *Zanjón Culinillo* (Calle 5aA) hasta el Parque Recreacional del barrio El Estadio (prolongación de la Calle 15?)
* La Transversal 7ª entre el Parque Recreacional (Calle 15) hasta su intersección con la Calle 18 (La gran Vía).
* La Carrera 10 proyectada entre las Calles 8ª y la Calle 14 y su prolongación por la Diagonal 10ª hasta la Villa Olímpica.
* **Vías Marginales o Vías Paisajísticas** (**VP**).
* Marginales de la Quebrada Culinillo. entre las Carreras y
* Marginales del Zanjón entre el Matadero Calle 15 con Cra. 7ª y la futura Calle 8ª al sur.
* Marginal de la Quebrada La Pérez entre el Perímetro Urbano y la Carreras 5a y su Prolongación hasta la Doble Calzada.
* Marginal de la Quebrada El Chorro entre el Perímetro Urbano al Oriente y la Intersección con la Calle 24 al Occidente.
* La Vía al Mirador a la altura de la Calle 18 entre la carrera 3ª y el Mirador de la Cruz.
* Vía paisajística entre la Villa Olímpica y la Calle 18 a la altura de su intersección con La Gran Vía.
* Tanto la Vía al mirador como la vía paisajística entre la Villa Olímpica y la Calle 18 tendrán como mínimo una sección igual a la de una vía local (12.00 metros) pudiendo ser su sección tratada en forma particular.
* **Vías Marginales de la Doble Calzada (VM)**

1. En su costado oriental (Carrera 14), en el tramo comprendido entre el limite oriental del Parador Blanco y la Intersección de la futura Calle 30 al norte.

b) En el costado occidental mediante una vía (por fuera del perímetro urbano) entre la vía que sirve de salida al oriente como prolongación de la Calle 12 y la Vía de entrada a La Paz (prolongación de la Calle de la Gran Vía) inmediatamente al norte de la antigua Estación del Ferrocarril.

**ARTICULO 78: Secciones Tipo del Sistema Vial Propuesto**. Las secciones transversales para cada una de los tipos de vías definidos previamente son las siguientes:

**a) Corredor Interregional (VO)** Corresponde en Andalucía a la denominada Doble Calzada que por ser su categoría tiene sus especificaciones fijadas por el orden nacional.

**b) Vía Arteria (VA)**

Anden 1.50 Metros

Zona Blanda o de reserva. 2.40 Metros.

Canalización A.LL. o reserva. 1,20 Metros

Calzada 9,80 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,20 Metros

Zona Blanda o de reserva. 2.40 Metros.

Andén 1.50 Metros

ANCHO TOTAL 20,00 Metros

# c) Vías Colectora (VC)

Anden 2.00 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,20 Metros

Calzada 7,60 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,20 Metros

Andén 2.00 Metros

ANCHO TOTAL 14,00 Metros

# d) Vías Marginales de río, zanjón y canal (VMR)

Anden 3,00 Metros

Calzada 7,20 Metros

Andén 1,20 Metros

Rondas (Ríos, canales) 30,00 Metros mínimo en Ríos y Variable en zanjones y canales según concepto de las empresa encargada del alcantarillado Municipal y Planeación Municipal en canales de aguas lluvias y/o servidas o de acequias y cañadas con corrientes de agua permanente o no permanente.

ANCHO TOTAL Variable

# e) Vías Marginal de la Doble Calzada (VM)

Anden 4,00 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,20 Metros

Calzada 7,60 Metros

Andén 1,20 Metros

ANCHO TOTAL 14.00 Metros

## f) Vías locales (VL)

Anden 2,00 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,00 Metros

Calzada 6,00 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,00 Metros

Andén 2,00 Metros

ANCHO TOTAL 12,00 Metros

**g) Vías peatonales (VP)**

Anden 1,00 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,00 Metros

Zona verde 4,00 Metros

Canalización A.LL. o reserva. 1,00 Metros

Andén 1,00 Metros

ANCHO TOTAL 8,00 Metros

PARÁGRAFO **:** Las dimensiones de las secciones transversales de las vías se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial o requerimientos de tráfico, o simplemente, integración con la malla vial del sector. Para lo anterior, se faculta al Alcalde Municipal, para aprobar las ampliaciones, modificaciones y redistribuciones de la sección transversal de las vías, con el concepto previo de la oficina de Planeación Municipal o de las empresas de servicios públicos correspondiente según el caso.

**ARTÍCULO 79**: Adoptase como clasificación del sistema vial de Andalucía el Plano U-04 Plan Vial en Suelo Urbano y de Expansión Urbana , escala 1:5.000, que es parte integrante del presente Acuerdo.

**ARTICULO 80**: En los cruces de vías intermunicipales y vías arterias del sistema vial, se definen como áreas de transición las conformadas por las cuatro esquinas del cruce, hasta una distancia de treinta metros (30 Mts.), Medidos a partir de la intersección de la proyección de las líneas de sardinel. Las áreas de transición definidas en el presente artículo, se reservan para el diseño y construcción de soluciones viales futuras. En estas áreas de transición sólo se permitirán reformas, adiciones y edificaciones nuevas hasta una altura máxima de un (1) piso.

**ARTÍCULO 81**: La Oficina de Planeación Municipal tendrá a su cargo la coordinación, jerarquización y control de las vías que conforman el Plan Vial y de Tránsito.

**ARTICULO 82**: Cuando una vía arteria coincida con el paso a través del área urbana de una vía interregional, el mayor ancho de la vía regional deberá ser respetado como área no edificable.

**ARTICULO 83**: En caso que el sistema de alcantarillado pluvial no requiera de las correspondientes canalizaciones paralelas a los andenes, estas podrán ser suprimidas previo concepto de la Empresa de Servicio de Alcantarillado correspondiente y destinadas a separador verde de la misma.

**ARTÍCULO 84**: Los proyectos en vías arterias y Colectoras que adelanten entidades distintas de la Oficina de Planeación Municipal deberán tener concepto previo favorable de ésta para su ejecución.

**ARTÍCULO 85**: Cuando se requieran estacionamientos en bahías paralelas a las vías, se deberá garantizar la continuidad de los andenes y su adecuación correrá a cargo del respectivo urbanizador o constructor.

PARÁGRAFO 1. Los accesos de las bahías a la calzada no podrán construirse a distancias menores de 15 metros medidos a partir de la intersección de las líneas de sardinel correspondientes a las vías próximas.

PARÁGRAFO 2. Cuando una vía existente supere la sección prevista en el presente E.O.T, los vecinos por intermedio de la Junta de Acción comunal del Barrio podrá, previa solicitud y visto bueno de la Oficina de Planeación, plantear la arborización y tratamiento verde de la misma, siempre y cuando mantenga su carácter de espacio público y por tanto el acceso a las redes de infraestructura de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos.

**ARTICULO 86**: **Areas para la Localización de una Terminal de Transporte Publico.** El E.O.T propone, para el largo plazo, la construcción de una terminal de transporte público que cumpla tal fin y que se localizará al Occidente entre la doble calzada y la Calle 5ª. en el área comprendida entre las calles 5ª y 12. El proyecto de terminal de pasajeros propuesta, deberá adelantar trámite de aprobación urbanístico arquitectónico ante el Municipio, donde se surtirá el respectivo proceso para obtener la licencia respectiva, de acuerdo con la normas establecidas para tal efecto.

**ARTICULO 87**: **Estacionamientos**. Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, incluyendo el cambio de uso se localicen sobre vías principales y colectoras deben cumplir los siguientes requisitos de estacionamientos:

a. Almacenes, y similares, con un área construida menor de mil metros cuadrados (1.000 M²): una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M²) de área neta de construcción. Además, una zona de cargue y descargue de 3x10 metros a partir de 500 hasta 1.000 M² de área construida.

b. Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios: una (1) unidad de estacionamiento para propietarios o empleados por cada cincuenta metros cuadrados (50 M²) de construcción, y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada ochenta metros cuadrados (80 M²) de construcción.

c. Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M²) de construcción.

d Hoteles, apartahoteles y similares; Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) habitaciones y una zona de cargue y descargue de 3x10 metros.

e Plazas de mercado, proveedores de alimentos, bodegas y construcciones industriales; Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40 metros cuadrados (40 M²) de construcción y una zona de cargue y descargue de 9x10 metros mínimo.

**ARTICULO 88**: Los Hospitales, instituciones de bienestar públicos, consultorios médicos individuales, deberán contar con una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 M²) de construcción.

**ARTICULO 89**: En las urbanizaciones o conjuntos residenciales áreas de actividad residencial de vivienda se exigirá como mínimo un estacionamiento por cada siete unidades de vivienda, estos deberán tener una dimensión mínima de 2,50 y 5,00 metros cada uno.

**ARTICULO 90**: En las edificaciones de cualquier tipo, los estacionamientos de visitantes, no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico, y por lo tanto los visitantes, no pagarán valor alguno por su uso.

**ARTICULO 91**: A partir de la vigencia del presente Esquema y para edificaciones existentes que contemplen proyectos de reformas sustanciales o mayores que modifiquen el uso del suelo, el número de unidades de vivienda para el uso al cual esté destinada la edificación deberá, plantear como mínimo un 60% del número de estacionamientos exigidos en el presente capítulo.

**ARTICULO 92**: Todo proyecto de uso comercial, de servicios o institucional que generen afluencia masiva de público debe solucionar en su interior, los impactos urbanos que generen con su funcionamiento y por lo tanto, deben proyectar y construir: bahías de estacionamiento para el transporte público (camperos, buces); zonas o áreas de cargue y descargue.

**ARTICULO 93**: El sistema vial existente construido y/o reservado, definido y clasificado en el presente Plan, continuará con los diseños viales actuales incluidos los antejardines, hasta tanto Planeación Municipal no los modifique, de acuerdo con los diseños técnicos determinados por el Plan Vial.

**CAPITULO XVI. EL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE EN EL AREA RURAL DEL MUNICIPIO**

**ARTICULO 94**: **Objetivos**: el plan vial rural del Municipio de Andalucía se propone como objetivos.

1. Integrar el área rural montañosa con el área urbana.
2. Articular el área rural plana con el área urbana, mejorando las condiciones de la actual infraestructura vial.
3. Construcción de vermas para el transito peatonal, de bicicletas etc.
4. Desarrollar un sistema adecuado de transporte desde el área urbana hacia el área rural plana con rutas y horarios definidos.
5. Terminación del pavimento de la vía que comunica desde la cabecera hasta los corregimientos del área rural plana.
6. Reapertura y adecuación de los corredores interveredales.

- Andalucía – la Llanada – Boquemonte – Potrerillo.

- Andalucía – La Leonera – Voladeros – La Llanada – Potrerillo y Pardo.

1. Mejoramiento de las vías internas de los Corregimientos de Potrerillo Pardo y Altaflor.
2. Legalizar las áreas destinadas a los corredores viales.

**ARTICULO 95**:  **Jerarquización del sistema de integración rural de Andalucía.** El sistema vial rural se jerarquiza de la siguiente manera:

1. Vía de corredor interregional (doble calzada) cuya normatividad es del orden nacional (VO)
2. Vías de corredor municipal (VM) que incluye las vías:

* Andalucía – Campoalegre – Madre Vieja.
* Andalucía – Zabaletas – El Salto y cuyos perfiles viales deben tener las siguientes características:

Verma 1.50 metros

Calzada 6.0 metros

Verma 1.50

Ancho total 9 metros.

1. Vías de corredor interveredal (VI) que comprende las siguientes vías:

* Andalucía – El Oriente – Campoalegre.
* Campoalegre – el Salto – Zabaletas.
* Doble calzada – Camino al Monte - Tamboral.
* Andalucía – La Leonera – Voladeros – La Llanada.
* Andalucía – La Llanada – Boquemonte – Potrerillo – Pardo.

El perfil de estos corredores deben tener como mínimo.

Verma 1.0 metros

Calzada 4 metros

Verma 1.0 metros

Ancho total 6.0 metros

PARAGRAFO: El plan vial rural municipal propuesto en el presente E.O.T. se encuentra definido en los planos Números U-04 plan vial municipal y en el plano del plan vial rural.

**CAPITULO XVII. EL MANEJO DE LA LOCALIZACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA.**

**ARTICULO 96**: **Objetivos.** son objetivos del componente de Servicios Públicos Domiciliarios del Municipio de Andalucía, son los siguientes:

1. Lograr en un mediano plazo el mejoramiento de las coberturas en cada uno de los servicios públicos.

2. Adelantar investigaciones sobre el estado, capacidad y vida permanente de las redes primarias y secundarias de servicios públicos domiciliarios en la ciudad, consolidando especialmente las áreas sometidas a tratamientos de regularización, redensificación y renovación urbana.

3. Promover la Gestión de los Servicios Públicos domiciliarios del ámbito municipal

4. Promover y fortalecer los aspectos ambientales en la prestación de los servicios públicos domiciliarios al igual que mitigar los conflictos ambientales generados por el mal manejo de los mismos.

### NORMAS GENERALES DEL COMPONENTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

**DOMICILIARIOS**

**ARTÍCULO 97**: **De la Gestión Municipal**. El Municipio de Andalucía permitirá la instalación permanente de redes destinadas a las actividades de empresas de servicios públicos, o a la provisión de los mismos bienes y servicios que estas proporcionan, de acuerdo con lo estipulado en este Esquema de Ordenamiento Territorial y en las normas ambientales vigentes, aplicando los criterios de incremento de las coberturas y mejoramiento del servicio.

PARAGRAFO 1: Las empresas prestadoras de servicios públicos se sujetarán a las políticas que adopte el municipio de Andalucía en materia de dotación, construcción y prestación de los servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO 98**: Permisos Municipales. Las empresas de servicios públicos domiciliarios que operen en Andalucía, están sujetas a las normas municipales generales sobre la planeación urbana, la circulación y el tránsito, el uso del espacio público, la seguridad y tranquilidad ciudadanas y a las previsiones de localización establecidas en este Esquema de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 1.- Para su operación a nivel del municipio de Andalucía, las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, deben cumplir con los permisos que tratan los Artículos 25 y 26 de la Ley 142 de 1994.

PARAGRAFO 2.- De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el perímetro urbano no excederá el perímetro de servicios.

**ARTÍCULO 99**: **Información Cartográfica de las Instalaciones de Redes.** Las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios deben suministrar la información cartográfica con la ubicación de las redes principales, secundarias y estructuras principales de los servicios que presten en la ciudad, a la Oficina de Planeación Municipal, para efectos de conocer sobre la disponibilidad de servicios públicos que trata el literal b, del Artículo 11 del Decreto No. 1052 del 10 de junio de 1998.

**ARTICULO 100**: **Normas Urbanísticas de Servicios Públicos Domiciliarios**. Con el fin de cumplir con el mandato establecido en los numerales 2.1, 2.4 y 2.5 del Artículo 2 de la Ley 142 de 1994 y el numeral 5.1 del Artículo 5 de la misma Ley, de asegurar una prestación continua y eficiente de los servicios públicos domiciliarios en su jurisdicción, el municipio de Andalucía, exigirá como requisito para el desarrollo de proyectos urbanísticos, tanto en el área consolidada como en las denominadas Areas de Expansión, la dotación de la infraestructura de esos servicios y la garantía de continuidad en la prestación de los mismos.

PARAGRAFO 1. - Para el caso de obras de ampliación de las redes matrices de servicios públicos, llevadas a cabo por el municipio, los costos de su ejecución se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada, para ser recuperados mediante los mecanismos de valorización, tarifas, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**ARTICULO 101**: **Certificación de disponibilidad del servicio**. Será expedida por la Empresa de servicios públicos respectiva; el urbanizador o constructor ejecutará la construcción y dotación de los servicios públicos, garantizando la prestación de los mismos por parte de una empresa legalmente constituida con la cual los contrate, cumpliendo con las especificaciones técnicas vigentes a nivel nacional y con las disposiciones ambientales aplicables de la Ley 99 de 1993.

PARAGRAFO 1- Si el constructor, urbanizador o propietario opta por la prestación de los servicios públicos domiciliarios a través de su propia empresa, debe cumplir con los requisitos que la Ley 142 de 1994 establece para las empresas prestadoras y garantizar mediante una póliza a favor del Municipio de Andalucía, la continuidad de la prestación del servicio. El monto de la póliza se definirá de acuerdo con la cobertura, tipo de servicio y tiempo de vigencia de la garantía. Esta póliza se incluye como requisito para optar por la Licencia de Construcción.

PARAGRAFO 2- El Municipio exigirá al constructor de una obra de servicio público, las garantías acordes con los riesgos que creen durante las diferentes etapas de construcción, lo anterior como paso previo para el trámite de la Licencia de Construcción.

**ARTICULO 102**: En todo proyecto de urbanización residencial, comercial, industrial, mixta o agrupación se deberá contar con los siguientes requisitos relacionados con los servicios públicos:

1. Redes principales, secundarias y domiciliarias de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, conectadas a las redes matrices existentes. Para el caso del área rural, todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen allí, están obligados a tener un sistema de tratamiento de las aguas residuales, cuyas especificaciones serán las definidas por la autoridad ambiental competente.

2. Redes de energía eléctrica aéreas o en canalización, alumbrado público en postes metálicos o de ferroconcreto.

3. Unidades de basura localizadas para el fácil desalojo de los residuos sólidos y su recolección de acuerdo con las especificaciones vigentes para tal fin.

PARAGRAFO 1- El uso de las aguas subterráneas como solución temporal para suplir el servicio de acueducto, debe contar con las concesiones o permisos de la autoridad ambiental competente para su implementación, además de cumplir con las normas aplicables de la Ley 142 de 1994 sobre empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios y las de calidad establecidas en el Decreto No. 475 del 10 de marzo de 1998, reglamentario de la Ley 9 de 1979.

PARAGRAFO 2- Para la dotación de redes del servicio de alcantarillado, se optará por el sistema separado de aguas lluvias y residuales, con el fin de optimizar los sistemas de tratamiento de estas últimas.

**ARTICULO 103**: **Asentamientos Subnormales**. La dotación de servicios públicos domiciliarios en los denominados asentamientos subnormales, está supeditada al cumplimiento de los requisitos de regularización que fije el Municipio de Andalucía.

PARAGRAFO. No se permitirá el desarrollo de infraestructura de servicios públicos domiciliarios en las zonas, que han sido determinadas como de Alto Riesgo.

**ARTÍCULO 104**: **Diseño Sismo Resistente**. El diseño de todos y cada uno de los elementos constitutivos de las redes y estructuras de servicios públicos domiciliarios deberá hacerse de acuerdo con la Ley 400 de 1997 o Código de Construcciones Sismo - resistentes, y las normas técnicas nacionales establecidas por las Comisiones Reguladoras o las que las modifiquen o complementen.

**ARTICULO 105**: **Desarrollo de las Areas de Expansión**. Los constructores, urbanizadores o propietarios se sujetarán a las previsiones de área y localización de la infraestructura de servicios públicos que determine el Plan de Servicios Públicos especifico de las mismas, constituyéndose como requisito para la aprobación de los proyectos urbanísticos en esas Areas, la construcción de la infraestructura mencionada y la dotación de los servicios públicos domiciliarios correspondientes.

1. **DE LAS ACCIONES SOBRE LA INFRAESTRUCTURA.**

**ARTICULO 106**: **Del Alcantarillado Pluvial.** La Administración Municipal dará prioridad a la solución de dos de los aspectos mas críticos de evacuación de aguas lluvias en el área urbana, a saber:

1. Las inundaciones de puntos del área urbana por insuficiencia del alcantarillado pluvial, y
2. La terminación del sistema de alcantarillado del área desarrollada.

PARAGRAFO La solución a estos aspectos se hará teniendo en cuenta el estudio que sobre el particular adelanto ACUAVALLE, cuyas conclusiones en su parte pertinente son involucradas al E.O.T

**ARTICULO 107**: Se definen las siguientes acciones para el mejoramiento del sistema de alcantarillado pluvial de la cabecera:

A. **En cuanto a Protección de Causes y el Canal de Abasto del Acueducto**. Definición de suelo protegido de servicios públicos a una franja de terreno de 10 metros de aislamiento en acequias y 15 metros para quebradas a lado y lado de la misma dando así cumplimiento a las disposiciones ambientales.

B. **En cuanto a Coordinación Interinstitucional.** La Oficina de Planeación y la Secretaría de Obras Públicas deben liderar la coordinación inter-institucional para la ejecución de las obras de envergadura que afecten o puedan afectar otras infraestructuras. Cualquier intervención sobre el canal de abastecimiento del acueducto deberá ser consultada con la administración municipal y Acuavalle.

C. **Pavimentación de Vías y Cambios de pendientes de las mismas**. Se debe asegurar la pendiente en las vías publicas que permitan el drenaje de las aguas de escorrentía hacia los sumideros, tajeas o canaletas del sistema de drenaje propuesto por el estudio. En este sentido deben corregirse los siguientes problemas en las siguientes vías:

1. La carrera 6ª entre calle 11 y 12.
2. La carrera 4 entre calle 20 y 21 (barrio Ricaurte)
3. La calle 21 entre carreras 3 y 4ª y de la carrera 3ª entre calles 21 y 22.

D. **En cuanto a las demoliciones y correcciones**:

1. En la tajea Carrera 6ª entre Calles 14 y 15. Se debe demoler el ducto telefónico la altura de la calle 27 , construido al lado de la tajea y que reduce su sección útil y debe reubicárselo a costos de la empresa prestadora del servicio.
2. En la tajea Carrera 5ª entre calles 9ª y 10ª y entre calles 5ª y 6ª. Reubicación de la red matriz de acueducto que cruza transversalmente al flujo por las secciones de las tajeas Cra. 5ª entre calles 9ª y 10ª y Cra. 5ª entre calles 5ª y 6ª.
3. En la Tajea Carrera 5ª entre Calles 5ª y 6ª. Se debe retirar la compuerta colocada por el propietario de un predio aguas debajo de la tajea de la carrera 5ª entre calles 5ª y 6ª.

E. **En cuanto a Obras Hidráulicas Proyectadas**:

1. La tajea en la calle 21- carrera 5ª - Calle 18 – Carrera 6ª A y Tajea Vía del Estadio. Para drenar adecuadamente las áreas tributarias 5 y 6 , requiere ser ejecutada en el corto plazo.
2. Tajeas de la calle 12 entre carreras 8ª y 9ª y calle 13 entre carreras 8 y 9ª (áreas 4,5,6). Obras requeridas para asegurar una capacidad hidráulica para la frecuencia 1:10 con el detalle que contempla el Estudio de Acuavalle.
3. Drenaje de la carrera 3ª con calle 24 y acequia Don Lino. (Area tributaria 6) . Construcción del drenaje y efectuar la limpieza del paso sobre la vía y aguas abajo para mejorar su sección hidráulica de la tajea y la acequia receptora del drenaje proyectado.
4. Drenaje de la carrera 7ª con calle 10 (Area tributaria 3). Construcción sin descuidar el mantenimiento al sumidero proyectado y a la acequia receptora del drenaje.
5. Canal interceptor de escorrentía: Callejón entre 17 y 18 con canal (Area Tributaria 5)

PARAGRAFO. Todas estas propuestas se incorporan al E.O.T.

**ARTICULO 108**: **Del Alcantarillado Sanitario**. **.** La Administración Municipal dará prioridad a la solución de al mejoramiento y complementación del sistema de alcantarillado sanitario en el área, así:

1. Acciones tendientes al reemplazo paulatino de las redes del alcantarillado cuyas fugas producen hundimientos en las vías urbanas.
2. Solucionar los problemas de alcantarillado sanitario correspondiente a Los barrios El Peñón, El Ricaurte, La Floresta I, El Estadio y la Floresta II.
3. Interceptar las dos entregas existentes de alcantarillado (una sobre la Cra 3ª y otra más al sur que descarga en un zanjón de riego) con miras al tratamiento de esta agua residual aguas más abajo.

**ARTICULO 109**: La tabla N° 01 adjunto muestra las áreas de mejoramiento del servicio de alcantarillado sanitario, contempladas en los estudios de ACUAVALLE, para los barrios la Floresta II, El Estadio, Ricaurte y Centenario y que son recomendadas por el Esquema de Ordenamiento Territorial como de Ejecución en el corto y mediano y plazo cuyas redes se muestran en el Plano AU-05.

Tabla N° 01

FACTIBILIDAD DE EXPANSIÓN Y MEJORAMIENTO

DEL ALCANTARILLADO DE ANDALUCIA.



Fuente: ver Texto.

**ARTICULO 110**: **Del Servicio de acueducto**. El E.O.T propone en cuanto al servicio de acueducto las siguientes acciones:

1. La ampliación de la Planta de tratamiento de 100 litros/segundo y una capacidad de almacenamiento de 940 M3, el cual es considerado insuficiente por ACUAVALLE[[1]](#footnote-1) a una capacidad de almacenamiento de 1.166 M3; lo cual conlleva a que a un corto y/o mediano plazo sea necesario acometer los diseños respectivos.
2. Acometer un programa de sustitución de redes que ya superan la vida útil de treinta años y que según estudio de ACUAVALLE alcanza a 1998 el 30 % de pérdidas.
3. Continuar en el mediano las etapas de construcción de la bocatoma El Voladero sobre el Río Bugalagrande.

**ARTICULO 111**: **Del Servicio Domiciliario de Gas.** Apoyar el programa destinado a ofrecer el servicio domiciliario de gas en la cabecera municipal en el período 2000 – 2003, comenzando la instalación de redes por el sector occidental.

PARAGRAFO. Dado que de acuerdo con la información suministrada por la Empresa prestadora del Servicio, se están incluyendo dentro del proyecto el área de seis manzanas de alto riesgo del Barrio La Isla, hecho inconveniente y que deberá ser reemplazado por las áreas de relocalización de este asentamiento.

**C- NORMAS DE USO PARA SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**

**ARTICULO 112**: **Aislamientos**. Las estructuras de servicios públicos domiciliarios, que se construyan con posterioridad a la expedición de este Esquema de Ordenamiento Territorial y que corresponden a las descritas en la Tabla No. 02, cumplirán con los aislamientos mínimos que aquí se especifican respecto de los desarrollos urbanísticos en su entorno, modificables sólo si las condiciones de la Licencia Ambiental así lo requieren, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y las normas que la modifiquen o complementen.

##### **Tabla N° 02**

AISLAMIENTOS PARA ESTRUCTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS

AISLAMIENTO (En Metros) Posterior Laterales Frontal

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Plantas de Tratamiento de agua potable 50 50 50

Plantas de tratamiento de aguas residuales 300 300 200

Tanques de almacenamiento de agua potable 50 50 50

Estaciones de bombeo aguas lluvias 100 100 100

Estaciones de bombeo aguas residuales 100 100 100

Subestaciones de energía (según NTC vigente) - - -

Relleno sanitario 500 500 500

Bases de zonas operativas de aseo 50 50 50

Sitios de tratamiento de residuos hospitalarios 50 50 50

Estaciones reguladoras de gas ( según NTC Vig) - - -

Centrales telefónicas 10 5 10

NTC: Norma Técnica Colombiana o las Normas internacionales correspondientes.

PARAGRAFO.- Sólo se permitirá la ocupación de estas áreas de aislamientos, con elementos que minimicen los impactos negativos generados por la actividad de la estructura o en su defecto permanecerán libres de ocupación y tendrán un tratamiento acorde con sus fines, destinándolas a zonas verdes perimetrales, cuyo mantenimiento estará a cargo de la empresa propietaria de la estructura.

**ARTÍCULO 113**: **Restricción de instalar otros componentes sobre las redes existentes**. Sobre las franjas de ubicación de redes, ya sean subterráneas o aéreas, no se podrán instalar otros componentes diferentes, tales como elementos del amoblamiento urbano o anuncios publicitarios de cualquier tipo, que obstaculicen su funcionamiento, reparación o mantenimiento.

**Ancho del Callejon ( Distancias Horizontales) :**

**Respecto A Zona Abierta:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPO DE LINEA** | **AREA URBANA** | **AREA RURAL** |
| Línea de 13.2 Kv. | Máximo Tres (3) Metros | Máximo Tres (3) Metros |
| Línea de 34.5 Kv. | Máximo Cinco (5) Metros | Máximo Cinco (5) Metros |
| Línea de 115 Kv. | Máximo Veinte (20) Metros | Máximo Quince (15) Metros |
| Línea de 230 Kv. | Treinta y dos (329 Metros (GREG) | Treinta y dos (329 Metros (GREG) |

**Respecto A Construcciones:**

|  |  |
| --- | --- |
| **TIPO DE LINEA** | **AREA URBANA O RURAL** |
| Líneas de 0 a 600 v. | Mínimo a Cero Punto Nueve (0.9) Metros |
| Línea de 13.2 Kv. | Mínimo a dos punto cuatro (2.4) Metros |
| Línea de 34.5 Kv. | Mínimo a tres (3) Metros |

**Respecto A Vías:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPO DE LINEA** | **RESPECTO AL SEPARADOR** | **RESPECTO AL BORDE DE LA VIA** |
| Línea de 13.2 Kv. | Mínimo a Uno punto cinco(1.5) Metros a cada lado del eje de la línea. | Mínimo a dos (2) metros. |
| Línea de 34.5 Kv. | Mínimo a Uno punto cinco(1.5) Metros a cada lado del eje de la línea. | Mínimo a dos (2) metros. |
| Línea de 115 Kv. | Mínimo a Siete punto cinco(7.5) Metros a cada lado del eje de la línea. | Mínimo a cinco (5) metros. |

**Distancia del Ultimo Conductor al Suelo, para líneas de Transmisión y de Nivel de Tensión IV. 8 distancias Verticales).**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **TIPO DE LINEA** | **AREA URBANA** | **AREA RURAL** |
| Línea de 220 Kv. | Mayor que diez (10) Metros | Mayor que Siete con Cincuenta (7.5) Metros |
| Línea de 115 Kv. (Nivel IV) | Mayor que diez (10) Metros | Mayor que Siete con Cincuenta (7.5) Metros |

**Distancias del Ultimo Conductor Al Suelo, Para líneas de Nivel de Tensión I, II y III ( Distancias Verticales)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TIPO DE VIA** | **NIVEL DE TENSION** | **NIVEL DE TENSION** | **NIVEL DE TENSION** |
|  | **0-600v** | **13.200 v** | **34.500 v** |
| Vías férreas | 8.3 | 8.5 | 9.2 |
| Carreteras Troncales | 5.5 | 6.1 | 6.7 |
| Caminos Privados | 4.0 | 5.0 | 6.1 |
| Paisajes y Parques | 4.6 | 4.8 | 5.2 |
| Carreteras Secundarias | 4.6 | 5.5 | 6.1 |
| Recorrido a lo largo de Calles | 5.5 | 6.1 | 6.7 |

**ARTÍCULO 114**: **Del tendido de redes**. Las líneas de transmisión y distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto, alcantarillado y redes telefónicas, podrán atravesar las quebradas, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, oleoductos, y otras líneas o conducciones, de conformidad con lo establecido en el Artículo 57 de la Ley 142 de 1.994 y las normas que lo modifiquen o complementen y de acuerdo con lo estipulado en este Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas ambientales vigentes.

PARAGRAFO 1- No se permitirá la construcción de obras, paso de redes o de otro tipo, que disminuyan la capacidad hidráulica de los cauces y pueda causar inundaciones por represamiento de las aguas. Este tipo de obras deberá tener permiso de la autoridad ambiental competente.

PARAGRAFO 2- El propietario de la construcción de una obra de servicios públicos domiciliarios, incluirá en su presupuesto, los costos relacionados con compensación por daños al espacio publico, en que incurra, durante la construcción de la misma.

**ARTÍCULO 115**: **Del paso de redes por edificaciones privadas**. No se permitirá el paso de redes públicas por edificaciones privadas. Las redes se ubicarán en los sitios de mayor disponibilidad de espacio público, buscando las áreas donde causen menor congestión y molestia a los ciudadanos.

PARAGRAFO.- En todo caso se exceptúan las restricciones cuando se han constituido servidumbres de paso y uso.

**CAPITULO XVIII. EL MANEJO DE LA LOCALIZACION Y DIMENSIONAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EN EL AREA RURAL.**

**ARTICULO 116**: Son objetivos del componente de servicios públicos domiciliarios en el área rural los siguientes:

1. A mediano plazo lograr el mejoramiento y cobertura en cada uno de los servicios públicos del área rural municipal.
2. A corto plazo establecer el estado y la vida útil de las redes primarias y secundarias de los servicios públicos domiciliarios existentes.
3. Mejoramiento y fortalecimiento de los aspectos ambientales en la prestación de los servicios públicos así como la mitigación de los efectos ambientales causados por los mismos.
4. Normas generales del componente de servicios domiciliarios.

La normatividad para el componente de servicios públicos domiciliarios en el área rural municipal son las mismas contempladas para el área.

**ARTICULO 117**: Del servicio de acueducto en el área rural plana el E.O.T. propone las mismas acciones contempladas en el Artículo 110 del Capítulo XVII teniendo en cuenta que la prestación de este servicio lo hace Acuavalle.

**ARTICULO 118**: **Del servicio del acueducto en el área rural montañosa.** Para la prestación de este servicio el E.O.T. propone las siguientes acciones:

1. Declarar zona de interés público las áreas donde se encuentran localizadas las bocatomas o nacimientos para los acueductos de las Corregimientos y veredas del área rural montañosa.
2. Establecer sistemas de potabilización del agua para estas comunidades.
3. Las comunidades beneficiarias de este servicio deberán presentar de acuerdo a la Ley 373 de 1997 los programas de control y uso eficiente del agua y un plan de contingencia para las épocas de deficiencia del recurso.
4. De acuerdo a lo establecido en la Ley 142 de 1994, deberán invertir en el mantenimiento y recuperación del servicio hídrico, protegiendo y conservando las áreas de influencia de los nacimientos declarada de entidad pública y emprender su adquisición en el mediano y largo plazo.
5. Conectar al sistema de acueducto las áreas suburbanas del corredores interveredal de El Peñón .

**ARTICULO 119**: **Del servicio de alcantarillado en el área rural plana.** Para la prestación adecuada y sostenible ambientalmente el E.O.T. propone las siguientes acciones estratégicas:

1. Adquisición de los predios a mediano plazo para la construcción de la PTAR municipal en el área propuesta por la C.V.C en la Vereda Tamboral.
2. Canalizar mediante voxcoulbert las aguas negras de la Acequia del Matadero hasta el sitio donde se construirá la PTAR para evitar inundaciones en épocas de lluvia que ocasionan efectos ambientales negativas para la comunidad y para los cultivos.
3. Construcción de un sistema de pozos sépticos ó en su defecto una pequeña PTAR para el Corregimiento de El Salto y otros sectores donde no sea posible la conexión de redes de alcantarillado hasta la PTAR de Tamboral.
4. Terminación de la PTAR de Madrevieja.
5. Conectar al sistema de alcantarillado sanitario las áreas suburbanas de los corredores interveredales de Peñón Alto y la Paz.

**ARTICULO 120**: **Del servicio de alcantarillado para el área rural montañosa**. El E.O.T. propone las siguientes acciones.

1. Establecimiento de un sistema de pozo séptico que tenga cobertura total para las viviendas en los Corregimientos de Pardo, Altaflor y Potrerillo.
2. En el Corregimiento de Potrerillo mirar la posibilidad de construcción de una PTAR pequeña teniendo en cuenta que es un poblado rural con mayor densidad de viviendas.
3. Como es difícil debido a su situación geográfica el E.O.T. propone la construcción de pozos sépticos en cada una de las viviendas del sector.

**ARTICULO 121**: La dependencia de la Administración Municipal encargada de expedir los permisos para uso del espacio público es la Oficina de Planeación o la que haga sus veces.

**CAPITULO XIX. EL PLAN DE ESPACIO PUBLICO Y SU RELACION CON LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**

**ARTICULO 122**: **Los Determinantes de la Estructura del Espacio Público.** Son elementos determinantes de la estructura del espacio publico:

1. La presencia de los cerros al oriente de la población que actúan como telón de fondo de la misma;
2. Las quebradas y cauces de agua que atraviesan la cabecera municipal.
3. En lo funcional es el trazado vial interregional, las penetraciones e interconexión a la zona rural y el trazado vial arterial propuesto por el E.O.T para el área urbana.

**ARTICULO 123**: Se definen como acciones para la disminución del déficit de espacio público las siguientes:

1. La exigencia como mínimo de un 15 % del área bruta urbanizable con destino a zonas verdes y comunales, que impedirá el crecimiento de los déficits en este sentido.
2. Que la administración municipal reserve fondos en sus presupuestos anuales para la adquisición de las tierras con destino a la recreación de aquellas áreas definidas como suelo de protección con destino a usos recreativos y de nuevos equipamientos comunitarios.
3. La creación de recorridos que involucran tanto al espacio publico de carácter deportivo y recreativo como los suelos de protección de canales y acequias y la misma vialidad como un todo que permita la recuperación urbanística del área oriental en los barrios de La Estación y la Floresta, principalmente.
4. La posibilidad que en los repartos de las cargas y beneficios, producto de la incorporación de suelo de expansión urbana a la ciudad, y si a lugar, que sería destinada prioritariamente a la superación de los déficits de espacio público.

**ARTICULO 124**: **La Estructura del Espacio Público.** El Esquema de Ordenamiento propone una estructura del espacio público urbano que es complemento de estructurante del conjunto de la estructura urbana de la cabecera municipal y que se caracteriza por:

1. Las Rondas y áreas de inundación de las quebradas y acequias que atraviesan el casco urbano en sentido oriente occidente reglamentadas como zonas de protección paisajística y ambiental.
2. La presencia de los cerros bajos al oriente que sirven tanto de telón de fondo a la población como de sitio de visual paisajístico a través del Mirador de la cruz.
3. El sistema vial arterial de la carrera 5ª, de sentido norte sur, el recorrido tipo paseo, de sentido norte-sur, que articula los principales dominios recreativos de la ciudad y el sistema vial reticular local que cubre el espacio urbano y que es complementado con las vías marginales de las rondas de causes de agua.
4. Un sistema puntual de espacio abiertos públicos de carácter cívico y recreativo distribuidos tanto en el área urbana desarrollada, como los propuestos para el área no desarrollada y el área de expansión urbana.

**ARTICULO 125**: **Los Elementos Constitutivos del Sistema de Espacio público**. Se definen como tales los siguientes:

1. **El Sistema de Corredores Ecológico Recreativos**. Este sistema corresponde a una serie de corredores transversales coincidentes con las rondas de las seis quebradas, (El Chorro, El Peñón, Culinillo, Las Pérez, etc.), que complementado con el corredor verde longitudinal del canal de abastecimiento de agua al acueducto, se conecta con la ronda del Río Bugalagrande como parque suburbano y que cumplen dos funciones, de corredor verde e ambiental y otro de carácter lúdico - contemplativo de población, al cual podrán vincularse si las condiciones de diseño de urbanizaciones lo permiten áreas verdes de cesión de urbanizaciones.
2. **El Mirador Urbano de la Cruz.** Localizado al oriente de la ciudad en la prolongación de la calle 18. La municipalidad deberá asegurar la accesibilidad peatonal al lugar mediante un proyecto especifico, así como definir la adquisición de tierras correspondiente al espacio mismo del mirador propuesto Al mismo tiempo que recuperar las servidumbres como espacio público que ha ido perdiendo la cabecera municipal por el cierre de los accesos no solo a este lugar sino a otros que sirven de comunicación con el entorno urbano.
3. **Las Areas de Paseo y de Conexión de elementos Recreativo – Deportivos de La Villa Olímpica en el Barrio La estación y de la Pista Atlética en el Barrio La Floresta**. Se propone el fortalecimiento del principal dominio urbano de Andalucía, el Parque Vicente H. Cruz y su recinto mediante dos recorridos; uno oriente – occidente a través de la calle 12 uniendo los equipamientos colectivos del Club de Leones y el Colegio Antonia Santos y que continuándose por la ronda de la acequia de la misma calle 12 se encuentre con el área de protección de la tajea de la carrera 9ª y otro tipo circuito, norte - sur, con base en las carreras 4ª y 5ª entre el complejo educativo Eleazar Libreros Salamanca y la calle 18. Este segundo recorrido tendrá una ampliación por la carrera 5ª, hacia el norte buscando integrar las construcciones que ofrecen en la actualidad la venta de gelatina con el espacio publico de paseo conformado por el rediseño de la sección vial de la carrera 5a. Así mismo, Se propone la creación de un nuevo recorrido que complemente el sistema anterior que permita una conexión coherente de la Plaza principal con la recién remodelada Villa Olímpica, de manera que este recorrido se continúe hacia el suroccidente a través de la ronda de la acequia que sirve de alcantarillado pluvial, y hacia el norte mediante un recorrido peatonal con el dominio urbano propuesto en el área de Desarrollo de la Floresta, atravesando la calle 18 o La Gran Vía y conectándose a través de espacios públicos con la nueva área deportiva de la Pista Atlética actualmente desvinculada del conjunto urbanístico de la ciudad.
4. Unidad Recreativo Deportiva del Parque municipal, El Estadio y el Coliseo
5. Area de la Pista Atlética.
6. Áreas e inmuebles declarados patrimonio cultural e histórico.
7. Parque Vicente H. Cruz y su entorno, que será asimismo considerado como recinto, en los términos del Decreto 1504 de 1998.
8. Parque de la Floresta y su alrededor que será considerado como recinto en los mismos términos del caso anterior.
9. Proyecto de Parques en el Area por desarrollar de la Floresta.
10. Proyecto de Parque en el Barrio Centenario.
11. Proyecto de Parque en el Barrio El Peñón.
12. Proyecto de Parque lineal en el Area de expansión del Barrio La Estación
13. Proyecto de Parque lineal en el Area de expansión del Peñón Bajo.
14. Parque en el Area de Expansión de la Pradera según plano de zonificación
15. Adicionalmente se tratara como espacio público toda el área correspondiente al sistema vial urbano.
16. El espacio de los antejardines de establecimiento públicos o de propiedades privadas como lo define el Decreto 1504 de l998, antes mencionado.

**ARTICULO 126**: Son también elementos constitutivos del espacio público los que existan o lleguen a existir según los enunciados del Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998, reglamentario del la ley 388 de l987 en cuanto al espacio público.

**ARTICULO 127: El Patrimonio Cultural.** Esta constituido como se dijo en el Componente General por elementos materiales como la Arquitectura, los recintos, los monumentos y en general el paisaje conservado y transformado por el hombre.

###### ARTICULO 128: Para efectos de su manejo normativo se divide el patrimonio en:

1. Paisajístico y Ambiental. Incluye este ítem las especies arbóreas correspondientes a casos aislados como los Samanes, las ceibas y las palmas, así como la arborización particular de barrios en la medida que ellos son parte fundamental de la identidad de los mismos. Así mismo, es área de patrimonio ambiental y paisajístico el delimitado en torno del Cerro de la Cruz y su acceso peatonal desde el área urbana, previamente reglamentado en el capitulo de los suelos de protección.

#### Patrimonio Urbano Inmueble. El E.O.T define como patrimonio inmueble y elementos de interés patrimonial aislado los siguientes:

* Los inmuebles con un uso original institucional, cultural o recreativos, o por ser lugar de nacimiento o residencia de personajes de la historia local o regional.
* Los inmuebles destinados originalmente al usos colectivos o residenciales pero cuyos valores arquitectónicos son relevantes.
* Los recintos urbanos, generalmente marcos de plazas, parques o zonas verdes que presentan una homogeneidad urbanística y volumétrica que los hace valiosos.
* Los Hitos. Urbanos correspondientes a obras arquitectónicas de equipamientos u obras civiles destacadas, miradores o puentes reconocidas dentro de la estructura urbana o territorial.
* Monumentos.

**ARTICULO 129**: Se definen como elementos patrimoniales por su interés histórico o arquitectónico los siguientes:

1. El Hotel Andaluz
2. La Iglesia de San Vicente Ferrer.
3. La Estación del Ferrocarril que debe ser reconstruida como patrimonio local.
4. El Cementerio.
5. El Instituto Agrícola de Campoalegre.
6. La Casa de la Cultura.

### NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCION DE LOS RECINTOS URBANOS

**ARTÍCULO 130**: Los recintos descritos y determinados en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial se someten al Tratamiento de Conservación, es decir, que las acciones que en ellos se adelanten apunten a la permanencia del recinto en su estado físico actual, sin introducirle cambio alguno que afecte su espacialidad y materialidad.

Solo se permiten intervenciones que mejoren o refuercen su aspecto ambiental, con el visto bueno de la entidad competente, así como la dotación de mobiliario urbano, definición de senderos, en general intervenciones menores previo concepto favorable de la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 131**: Los predios con frente a los recintos tendrán el siguiente régimen de altura, paramentación y cubiertas:

1. **En el Recinto del Parque Vicente H. Cruz.**
2. La altura máxima de las construcciones en el marco de la plaza no podrá exceder de los tres pisos (9 metros) .
3. Las construcciones deberán mantener su continuidad paramental a lo largo de toda la altura es decir sin voladizos.
4. Las cubiertas deberán ser a dos aguas y tener la cumbrera de manera paralela a la calles y con una solución de aleros de mínimo un metros sobre el paramento.
5. Se permitirán los balcones volados siempre y cuando estos no ocupen todo el ancho de la fachada y dejen como mínimo un aislamiento de un metro con los predios vecinos.
6. **En el Recinto del Parque del Triángulo en el Barrio la Floresta.**
7. La altura máxima de las construcciones en el marco del parque no podrá exceder de los tres pisos (9 metros) .
8. Las construcciones deberán mantener su continuidad paramental, pero en su segundos pisos podrán desarrollar voladizos.
9. Las cubiertas deberán ser solucionadas con ático ó a dos aguas, en este caso, tener la cumbrera de manera paralela a la calles y con una solución de aleros de mínimo un metro sobre el paramento.

**DE LA ESTRUCTURA Y LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**

**ARTICULO 132**: **Objetivos**. Garantizar progresivamente la satisfacción de las necesidades básicas de la población a través de una distribución equitativa de la infraestructura de servicios con cobertura y calidad.

**ARTICULO 133**: **Políticas**. Se tendrán como políticas para las áreas destinadas al equipamiento colectivo las siguientes:

Máxima utilización del equipamiento colectivo existente, mediante la ampliación de su cobertura.

En la medida de lo posible las ampliaciones del equipamiento colectivo existente, deben proyectarse como ampliaciones en predios o áreas colindantes o en altura si el tipo de equipamiento lo permite. Los sitios de ubicación del nuevo equipamiento deben ser equidistantes, facilitando el acceso de la población de los diferentes barrios y veredas.

Las solicitudes de la comunidad para la localización de nuevos equipamientos colectivos comunitarios deben canalizarse a través de las Juntas de Acción Comunal, quienes las presentarán ante las entidades competentes para su viabilidad técnica y financiera. Obtenida la viabilidad técnica y financiera, la entidad deberá tramitar ante la Oficina de Planeación la licencia respectiva.

**ARTICULO 134**: Se definen como equipamiento colectivo del ámbito comunitario:

1. En educación la educación preescolar, educación básica y educación media.

2. En Salud los puestos de salud.

3. En Seguridad las inspecciones y estaciones de policía.

4. Los Centros comunitarios.

5. En Cultura los centros culturales, teatrinos y bibliotecas comunitarias.

6. Areas o escenarios destinados a la recreación activa y/o pasiva de barrio..

**ARTICULO 135**: Se definen como equipamientos colectivos del ámbito municipal los siguientes:

1. Los Centros educativos de educación media y básica primaria.

2. De Seguridad la comisaría de familia, inspección de policía, estación de bomberos, cárcel y cuartel de policía.

1. De Abasto tales como centros de acopio minoristas y semimayorista.
2. De cultura tales como centros culturales, galerías teatrinos, estaciones.
3. De recreación activa tales como las Unidades Deportivas (Estadios, centro recreacionales y coliseos); y pasiva tales como parques urbanos ornamentales, parques naturales, bosques, así como las grandes zonas verdes en el ámbito municipal.

6. Cementerios o campos santos

**ARTICULO 136**: Se definen como equipamientos colectivos del ámbito regional las siguientes instalaciones y espacios:

1. El Hospital
2. Instituciones universitarias o técnicas vocacionales.
3. Terminal de Transportes

**ARTICULO 137**: **Estándares de Equipamiento**. Para la definición de las áreas destinadas al equipamiento colectivo se tendrán en cuenta los siguientes estándares y criterios:

1. Equipamiento para Educación

* Un centro docente con los tres niveles educativos (preescolar, básica y media) por cada 6.000 habitantes. ó los que determine la JUME.
* Treinta y cinco (35) alumnos/aula para educación preescolar y 40 alumnos/aula para educación básica y media.

2. Equipamiento para Salud

* Un Puesto de Salud por cada Corregimiento, en la zona rural plana y uno por cada vereda en la zona rural montañosa. Area: 250 M² o la que defina la Secretaría de Salud Municipal

3. Equipamiento para Seguridad

* Area Estación de Bomberos: Area mínima de 1.500 M2
* Una inspección de policía por cada Corregimiento, en la zona rural y uno en la zona urbana por cada 15.000 habitantes con un área mínima de 440 M²

4. Equipamiento para el Desarrollo Comunitario

* Un Centro Comunitario por cada barrio, corregimiento o vereda con un área mínima de 400 M². Al centro deben converger todas las organizaciones sociales y comunitarias del sector.

5. Equipamiento Cultural

* Area del centro cultural: 3.500 M² para equipamiento municipal y 800 M² para equipamiento comunitario
* Area de bibliotecas comunitarias: 500 M²

6. Equipamiento para Abastecimiento de Alimentos

* Una Plaza de Mercado campesino por cada 20.000 habitantes. Area: 5.000 M²

8. Equipamiento para Recreación

* El equipamiento para recreación del ámbito comunitario se localizará en las áreas cedidas gratuitamente al municipio por concepto de zonas verdes de conformidad con lo estipulado en el presente acuerdo.

PARAGRAFO: En el corto o mediano plazo, el comando de la policía, deberá ser reubicado en un sitio donde no genere riesgo a la Población Civil.

**ARTICULO 138**: El Plan Parcial de cada una de las áreas de expansión urbana definidas en el presente Esquema, deberá cumplir con la previsión proporcional de área para el equipamiento colectivo, referente a establecimientos educativos en los niveles de preescolar, básica y media; puestos de salud y centros de salud; centros comunitarios; para el abastecimiento de alimentos, centros culturales y/o bibliotecas comunitarias, y estaciones de bomberos e inspecciones de policía si ha lugar de acuerdo con la población proyectada para el Area de expansión.

**ARTICULO 139**: Defínese como equipamiento comunitario de nivel urbano e Intermunicipal los siguientes:

1. En el corto y mediano plazo.

La ampliación de la Escuela No. 2 Manuela Beltrán.

La Construcción de la cancha de fútbol en el barrio San Vicente para servicio comunal del barrio y de la escuela No. 16 San Vicente Ferrer.

Reconstrucción de la Estación del Ferrocarril con uso cultural – educativo de servicio a la población rural del oriente.

Paseo de Conexión Recreativo – Deportivos desde La Villa Olímpica en el Barrio La estación y de la Pista Atlética en el Barrio La Floresta

Mercado campesino al oriente de la población.

Rediseño del Parador de la Gelatina con usos más diversificados.

1. En el largo Plazo.

El desarrollo del Proyecto del Mirador de la Cruz

El terminal de Buces en el área de Expansión al occidente.

Museo en el Area de expansión de la Pradera.

Proyecto Recreativo - Turístico del Río Bugalagrande al norte.

**ARTICULO 140**: La Oficina de Planeación o la entidad que haga sus veces, realizará en un término de doce (12) meses a partir de la aprobación del presente Esquema, un estudio detallado del equipamiento colectivo existente en el Municipio de Andalucía y definirá con las entidades competentes los criterios y políticas para su mejoramiento y optimización.

**ARTICULO 141**: El equipamiento colectivo deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos que se indican en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.

**CAPITULO XX. EL PLAN DEL ESPACIO PUBLICO Y SU RELACION CON LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS EN EL AREA RURAL.**

**ARTICULO 142**: **Los determinantes de la estructura del espacio público en el área rural**. Son elementos determinantes de la estructura pública.

1. Las colinas bajas ó los cerros del Piedemonte al Oriente del Municipio que actúan como telón del fondo de la misma y que son importantes por su valor paisajista.
2. Los drenajes naturales (ríos, quebradas, zanjones, canales, humedales etc.) que atraviesan ó alinderan la geografía municipal.
3. En lo funcional el corredor interregional (doble calzada), los corredores municipales entre ellos la Ecovia Andalucía – Campoalegre y los Corredores interveredales específicamente, los internos de los Corregimientos de Pardo Potrerillo y Altaflor por su valor paisajístico.
4. El parque lineal del Río Bugalagrande desde la parte baja del Corregimiento de Potrerillo y Pardo Bajo, el Barrio la Isla por sus características y potencialidades ambientales, paisajísticas y recreativas.

**CAPITULO XXI. LA VIVIENDA Y LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

**ARTICULO 143**: **Objetivo General**. El componente de vivienda de interés social en el Esquema de Ordenamiento Territorial tiene como objetivo la asignación de suelo urbano con destino a este uso especifico, de tal manera que la administración municipal o los entes gubernamentales, encargados de la formulación de la política social de vivienda, del orden regional o nacional puedan disponer de espacio urbano para tales desarrollos.

**ARTICULO 144**: **Políticas Generales de Vivienda.** Son políticas generales de la vivienda para Andalucía:

1. Formular acciones para el saneamiento de núcleos de vivienda consolidados, especialmente en asentamientos subnormales que no están en alto riesgo y amenaza.
2. Orientar las acciones necesarias y utilización de instrumentos, para la solución a la demanda insatisfecha de vivienda.
3. Crear las condiciones de mercado social para facilitar la disminución de la brecha entre las condiciones económicas de la oferta generada por promotores privados o sectores solidarios y los demandantes de vivienda, para atender prioritariamente la demanda de VIS en el ámbito municipal.

**ARTICULO 145**: **Acciones de corto plazo, proyectos**. Se definen las siguientes:

1. Establecer las directrices de la política de vivienda de interés social de Andalucía.
2. Atender la terminación de los proyectos y programas en proceso y prioritariamente los dirigidos a sectores de población de bajos ingresos previstos en el Plan de Desarrollo 1998 - 2000y de acuerdo con las prioridades sociales que se establezcan para su ejecución.
3. Establecer los lineamientos y directrices para la ejecución de los programas de vivienda de interés social con participación comunitaria (autoconstrucción, autogestión, mejoramiento, etc.), así como la definición del nivel de vinculación y tipo de asistencia que prestará el municipio, fijando como prioritarios los conformados por familias con ingresos de 0 - 2 salarios mínimos legales mensuales.
4. Adoptar mecanismos para el manejo de situaciones inesperadas de carácter social (desalojos), político (desplazamientos) o de índole natural (tragedias).

**ARTICULO 146**: **Acciones de mediano plazo, programas.-** Se definen como aciones de mediano plazo:

1. Realizar los estudios que permitan actualizar los estudios de asentamientos en zonas de riesgo, zonas de protección ambiental, en condiciones de subnormalidad y marginalidad, incompletos o inadecuados, definiendo así prioridades y los mecanismos de participación del municipio con los gobiernos nacional y departamental, el sector solidario el sector privado y las ONG,s.
2. Establecer modalidades de atención en soluciones de vivienda con sus inversiones y las condiciones de acceso, considerando como prioritarias las requeridas para sectores de bajos ingresos.
3. Determinar como de desarrollo prioritario todos aquellos proyectos y programas, cuyos predios tengan como afectación el uso de vivienda, en lo que respecta a la ejecución de la vivienda de interés social y su infraestructura de servicios públicos de vías, transporte y equipamientos colectivos respectivos.
4. Realizar los correspondientes estudios e inventarios de tierras de propiedad municipal o privadas cuyo carácter y vocación de usos que permitan desarrollarlos en beneficio del desarrollo urbano y social del municipio.

**ARTICULO 147**: **Localización de las áreas de vivienda de interés social.** En el Plano AU-03 de Zonificación del Suelo Urbano y de Expansión Urbana se localizan las propuestas de terrenos destinados a la vivienda de Interés Social en el mediano y largo plazo de ejecución del E.O.T.

**CAPITULO XXII. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA Y DE INFRAESTRUCTURAS VIALES Y DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.**

**ARTICULO 148**: **Regularización**. La regularización sólo podrá ejecutarse sobre las zonas de moderada y baja amenaza o en las zonas en las cuales la amenaza haya sido mitigada, teniendo en cuenta la localización, extensión y características de las áreas que han sido desalojadas y las que deben permanecer. Los procesos de regularizaciones urbanística y de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios serán debidamente aprobadas, siendo requisito indispensable para proceder con las acciones concretas de consolidación en un asentamiento dado (Formación Catastral, Titulación de Predios, Dotación de Infraestructura y Mejoramiento Individual de Viviendas).

**ARTICULO 149**: **Regularización Vial y de servicios públicos domiciliarios**. Para la aprobación de la regularización vial y de servicios públicos domiciliarios, la Secretaría de Vivienda debe ejecutar el levantamiento topográfico y obtener los conceptos de viabilidad tanto de Planeación Municipal como de ACUAVALLE, sobre si el sector es apto para regularizar y sobre las obras de servicios públicos respectivamente.

**ARTICULO 150**: En los sectores en los cuales haya que realizar obras de mitigación, es necesario que se obtenga previamente el concepto de la Oficina de Planeación acerca del planeamiento vial, para lo cual la *Secretaría de Vivienda* ejecutará el levantamiento topográfico actualizado y lo remitirá con los planos de las obras a ejecutar.

**ARTICULO 151**: **Regularización Urbanística.** Con la regularización vial aprobada, la *Secretaría de Vivienda*, debe elaborar la propuesta urbanística de loteo, la cual deberá ser aprobada por Planeación Municipal.

Se desarrollaran las acciones siguientes a la regularización vial y urbanística; pueden darse en forma paralela o cambiando el orden de acuerdo a la situación de cada asentamiento:

· Formación catastral.

· Titulación de predios

· Dotación de infraestructura

· Mejoramiento de vivienda

**REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS LOCALIZADOS EN ZONA DE ALTA Y MUY ALTA AMENAZA.**

**ARTICULO 152**: **Mecanismos para la reubicación.** Para la reubicación de las familias ubicadas en zonas de muy alta y alta amenaza se debe tener en cuenta los siguientes mecanismos:

1. Declaración de alta y muy alta amenaza según parámetros establecidos en éste E.O.T.

2. Identificación de la procedencia de las familias asentadas y evaluación de otras alternativas diferentes a las del asentamiento en el perímetro municipal

1. Aprovechar el *Banco de Tierras* para localizar terrenos adecuados de bajo costo tanto de suelo como de urbanización para desarrollar programas específicos de reubicación.
2. De los procesos de reubicación de tal manera que se logren conjugar las variables que tienen que ver con el tema: Trabajo social, empleo, salud y educación, logrando elevar la calidad de vida de la población. Se buscará apoyar la creación y puesta en marcha de pequeñas unidades productoras de materiales de construcción que cuenten con la participación de los destinatarios de las viviendas

QUINTA PARTE

**DE LA ZONIFICACION DE LAS ACTIVIDADES SEGÚN LA CLASIFICACION DEL SUELO Y SUS TRATAMIENTOS.**

**CAPITULO XXIII. NORMAS GENERALES PARA ACTUACIONES URBANISTICAS.**

**ARTICULO 153**: **Licencias**. Para adelantar obras de urbanismo y de construcción, ampliación, modificación, cerramiento y demolición de edificaciones, en terrenos urbano, suburbanos, rurales, y de expansión urbana, se requiere de licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO 1: Antes de iniciar cualquier construcción, ampliación, modificación, cerramiento y demolición de edificaciones, el propietario deberá haber diligenciado la respectiva licencia de construcción. Los maestros de obra deberán acreditar su idoneidad y también serán responsables de que la respectiva construcción tenga su licencia. El no cumplimiento de lo anterior acarreara sanciones tanto para el propietario como para el constructor.

PARAGRAFO 2: Igualmente se requerirá licencia para él 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.

PARAGRAFO 3: La sola posibilidad de prestación de los servicios públicos no genera de forma automática el derecho a construir, toda construcción en terrenos dentro del perímetro urbano requiere previamente que el área haya realizado el trámite del proceso de urbanización es decir que tenga un esquema básico y se hayan realizado las cesiones de zonas verdes y equipamientos comunitarios así como de las vías públicas, según lo definido en el presente acuerdo.

**CAPITULO XXIV. DE LA ACTUACION URBANISTICA DE EDIFICACION.**

**ARTICULO 154**: **Línea de Demarcación.** En los sectores urbanizados, desarrollados o consolidados del suelo urbano y de expansión urbana, las licencias de construcción para edificaciones nuevas, demoliciones, cerramientos o para ampliar, adecuar o modificar una construcción existente, deberán expedirse con base en la línea de demarcación que para cada predio o inmueble expida la Oficina de Planeación, en la cual se determinará el lindero entre el lote o inmueble respecto a las áreas de uso público y elementos a preservar cuando hubiere lugar.

**ARTICULO 155**: El procedimiento y requisitos para la obtención de líneas de demarcación será el que fije por Decreto la Alcaldía Municipal de Andalucía.

**ARTICULO 156**: **Normas de edificación del Area de Industria Ligera y Comercio Pesado.**

a) Area mínima de lote 400 metros2.

b) Frente mínimo de lote 10 metros

1. Indice de ocupación máximo. Será resultante de aplicar los aislamientos y retrocesos.
2. Aislamientos

Posterior 5 metros desde el nivel del terreno

Retroceso o anterjardin 5 metros

e) Altura máxima 9 metros máximo

f) Estacionamientos 1 por cada 200 metros de área de lote solucionados dentro del

predio.

g) Cargue y descargue Un estacionamiento de 8 por 3 metros por cada 500 metros o

fracción.

**ARTICULO 157**:  **Normas de edificaciones del área de actividad mixta.**

a) Area mínima de lote 200 metros2.

b) Frente mínimo de lote 8 metros

c) Indice de ocupación máximo 0.7

1. Aislamientos

Posteriores 3 metros a partir del segundo piso

Antejardin 3 metros en áreas de nuevo desarrollo. En el área consolidada donde no exista antejardin, no se exige.

f) Estacionamientos 1 por cada 200 metros. Solucionado al interior del área de

Paramento de la edificación.

**ARTICULO 158**: **Normas de edificación del área residencial.**

a) Area mínima de lote 119 metros2.

b) Frente mínimo de lote 7 metros

c) Indice de ocupación máximo 0.70

1. Aislamientos

Posterior 3.00 metros mínimo a partir del nivel del terreno.

Antejardín En áreas de nuevo desarrollo será de 3.00 metros mínimo.

En áreas desarrolladas donde no exista antejardín no se exigirá.

e) Altura máxima Tres (3) pisos o nueve metros.

f) Garajes Uno (1) por cada unidad de vivienda.

**ARTICULO 159**: **Normas de edificación del área residencial de vivienda popular.**

a) Area mínima de lote: 90 metros2.

b) Frente mínimo de lote: 6 metros

c) Indice de ocupación: 0.70

d) Aislamientos:

Posterior 3 metros a partir de la cubierta del primero piso

Antejardín 2.00 metros solo se exige sobre vía Peatonal

e) Altura máxima: Dos(2) pisos o seis metros.

f) Garajes En soluciones de conjunto se exige un estacionamiento al

descubierto por cada siete viviendas mínimo.

**ARTICULO 160**: Las normas de edificación de las áreas institucionales u de equipamientos comunitarios será aprobados mediante resolución de la Oficina de Planeación, de acuerdo con el tipo de equipamiento de que se trate.

PARAGRAFO: Los proyectos desarrollados en áreas institucionales deberán cumplir con los requerimientos generales que para la edificación se plantean en el presente acuerdo.

**CAPITULO XXV. DE LA ACTUACION URBANISTICA DE LA EDIFICACION EN EL AREA RURAL.**

**ARTICULO 161**: La normatividad para desarrollo de vivienda concentrada ó predio a predio en las cabeceras de los centros poblados y asentamientos rurales es la siguiente:

* Area mínima por predio individual para vivienda: 500 metros2.

Indice de ocupación máximo 25%.

* Area máxima construida primer piso 250 metros2.
* Altura máxima de la edificación 2 pisos incluyendo el altillo.
* Aislamientos laterales y posteriores 3.50 metros.

**ARTICULO 162**: Area de actividad residencial y recreativa, está construida por tres tipos de áreas, con un potencial de desarrollo especialmente en el entorno de los corredores municipales de vías a saber.

1. Area de parcelación vacacionales con las siguientes características de construcción.

* Area mínima de predio individual para vivienda 300 metros2.
* Indice de ocupación máximo 20%
* Aislamientos laterales y posteriores de 5.00 metros edificaciones de primer piso.
* Aislamientos laterales y posteriores de 8.00 metros edificaciones de segundo piso.
* Altura máxima de edificaciones dos pisos incluido el altillo.
* Altura de pisos, mínimo 2.50 metros máximo 3 metros.

1. Area de actividad de parcelación con reforestación obligatoria.

* Area mínima predio individual de vivienda 5000 metros2.
* Indice de ocupación máximo 20%.
* Aislamientos laterales y posteriores 5.0 metros edificaciones de primer piso.
* Aislamientos laterales y posteriores 8.0 metros edificaciones de dos pisos.
* Altura máxima de edificaciones, dos pisos incluido el altillo.
* Altura de piso, mínimo 2.50 metros, máximo 3 metros.

c) Area de actividad de parcelación productivas.

* Area mínima predio individual por vivienda 10.0000 metros2
* Indice de ocupación máximo 20%
* Aislamientos laterales y posteriores, 5.0 metros edificaciones de primer piso
* Aislamientos laterales y posteriores, 8.0 metros edificaciones de dos pisos.
* Altura máxima de la edificación, dos pisos incluido el altillo.
* Altura de pisos, mínimo 2.50 metros, máximo 3 m3etros.

# CAPITULO XXVI. DE LOS TRATAMIENTOS EN LAS AREAS DE ACTIVIDAD

**ARTICULO 163**:  **De la conservación de interés patrimonial.** Se define como área de interés patrimonial las manzanas localizadas en torno del Parque Vicente H. Cruz.

**ARTICULO 164**: Las normas relativas a usos serán las consignadas en la respectiva área de actividad y las normas de edificaciones se regirán por las definidas en él capitulo de áreas de interés patrimonial.

**ARTICULO 165**:  **El tratamiento de conservación de interés de inmuebles.** Se define como edificaciones con este tratamiento el Cementerio, El Hotel Andaluz y la antigua Estación de Ferrocarril de Andalucía y se regirán por las normas que a tal efecto define el presente acuerdo en el capítulo de áreas de interés patrimonial.

**ARTICULO 166**:  **Tratamiento de rehabilitación**. Se define como área con tratamiento de rehabilitación las correspondientes al área inmediata del Barrio El Centro; a saber: Barrios la Alianza, Estadio y parte de la estación.

**ARTICULO 167**: Cuando las áreas de rehabilitación se presenten proyectos de redensificación de interiores de manzana, estas podrán ser aprobadas por la Oficina de Planeación Municipal por medio de anteproyecto, siempre y cuando cumplan con la cuota de estacionamientos y definan la correspondiente cesión de espacio público o de propiedad que compense el mayor aumento de densidad.

**ARTICULO 168**: **Tratamiento de consolidación.** Corresponde a zonas de desarrollo tradicional caracterizadas por la presencia de lotes sin edificar, con grandes vacíos en el interior de manzanas o que estén en proceso de desarrollo arquitectónico. Desarrollos que sin ser barrios antiguos, presentan características de deterioro por el estado de sus estructuras físicas o la ausencia de andenes o de la continuidad de sus paramentos. Estos casos corresponden a estratos socioeconómicos medios y medios bajos, ubicados en el área oriental de la ciudad. Barrios que no cumplieron con estándares de equipamientos comunitarios, espacios públicos y redes de servicios; pero por su edad han mejorado en el tiempo su calidad de vida requiriendo cierto nivel de inversiones. En estas condiciones el E.O.T ubicada las diversas extensiones de la ciudad producidas como adiciones de manzanas sin pasar por un proceso de urbanización propiamente dicho.

**ARTICULO 169**: Las normas para las actuaciones urbanísticas de edificación en el tratamiento de consolidación serán las mismas que para las áreas residenciales definidas en el Artículo 157 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 170**:  **Tratamiento de reordenamiento y mejoramiento integral.** Se identifican estas como áreas donde deben desarrollarse acciones puntuales de mejoramiento en las condiciones de sus servicios públicos, de su espacio público, de la dotación de equipamientos que requieran, la regularización de su sistema vial y la reorganización si es del caso de su sistema predial mediante la definición de unidades de actuación urbanísticas específicas que serán definidas previamente por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 171**: Las normas para las actuaciones urbanísticas de edificación en el tratamiento de reordenamiento y mejoramiento integral serán las mismas que para las áreas residenciales definidas en el Artículo 157 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 172**:  **Tratamiento de desarrollo.** Se define como áreas con tratamiento de desarrollo todas las áreas vacantes existentes, las cuales tienen la posibilidad de hacer un planteamiento normativo total a partir del Esquema Básico Urbanístico.

**ARTICULO 173**: **Tratamiento de protección.**  Se identifica este tratamiento con la identificación de los suelos de protección en área urbana definidos por la Ley 388 de 1997 y fueron identificados previamente en el aparte de suelos de protección.

**ARTICULO 174**: **Plano de tratamientos.** En el plano se ubican los diferentes tratamientos a aplicar en la ciudad.

**CAPITULO XXVII. DE LA ACTUACION URBANISTICA DE URBANIZACION.**

**ARTICULO 175**:  **Esquema básico.** Para la elaboración de todo proyecto de urbanización la Oficina de Planeación suministrará la solicitud del interesado, el Esquema Básico y las especificaciones a las cuales debe someterse su elaboración.

PARAGRAFO 1: La solicitud del Esquema Básico deberá estar acompañado de todo los datos técnicos de levantamiento topográfico, concepto de posibilidad de servicios públicos y demás requisitos que exija la Oficina de Planeación.

PARAGRAFO 2: En aquellos lotes semiurbanizados o semiparcelados donde no se haya culminado el proceso urbanístico o de parcelación, respecto a las cesiones o dotación de redes de servicios públicos, se debe iniciar el trámite desde la solicitud del Esquema Básico.

**ARTICULO 176**:  **Vigencia del Esquema Básico.** El Esquema Básico suministrado por la Oficina de Planeación tiene una vigencia de dieciocho meses. Si en el plazo antes anotado no se han llevado a cabo el proyecto y los trámites de obtención de la licencia de urbanización, el Urbanizados deberá pedir su renovación y la Oficina de Planeación podrá variarlo o modificarlo si ello es necesario.

**ARTICULO 177**: Para la aprobación de los proyectos de urbanización se observarán los siguientes requisitos.

1. Que los terrenos garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
2. Que el proyecto cumpla los requisitos legales y técnicos que rigen el Planeamientos urbano y la reglamentación de la Oficina de Planeación sobre presentación, detalles técnicos y demás datos exigibles a los proyectos, y que estos en su diseño se ajusten a los respectivos esquemas básicos suministrados por la misma Oficina.
3. Que hayan sido aprobados por las respectivas Empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios o en su defecto que garantice su prestación en los términos de la Ley 142 de 1994 y las demás que en su momento tengan vigencia.
4. Que se haya suscrito mediante escritura pública, registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos las cesiones correspondientes a las áreas de cesión de zonas verdes u comunales, vías públicas y afectaciones de servicios a que haya lugar según el proyecto de urbanización presentado.
5. Que el Urbanizador haya constituido a favor del Municipio de Andalucía las garantías correspondientes a cumplimiento y estabilidad de las obras por un periodo de **CINCO** años.
6. Que tengan conexión vial con la ciudad o que colinden con terrenos ya urbanizados y que ofrezcan la posibilidad de conectar el nuevo sector con las redes de acueducto, que su ubicación topográfica sea tal que las cotas piezométricas del acueducto permitan su abastecimiento eficiente con agua potable y que presenten facilidades de saneamiento y desagüe.
7. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo y de conformidad con lo establecido en las normas sobre conservación de recursos naturales y de protección del medio ambiente.
8. Que cumplan con las demás normas establecidas en el presente Esquema y demás disposiciones que lo reglamenten y complementen.

**ARTICULO 178**: **Requerimiento de Urbanización.** Toda urbanización deberá ser provista por los urbanizadores de los servicios públicos, en las condiciones y con las especificaciones que para cada proyecto determinen las entidades competentes, así.

1. Acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, alumbrado público, gas domiciliario, por las Empresas Prestadoras del Servicio respectivas.
2. Vías por la Secretaría de Obras Públicas.
3. Dispositivos de control, de transito (ductos para semáforos, señalización, demarcación) por la Secretaría de Transito o quien haga sus veces.
4. Arborización, adecuación, empradización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales cuando sea el caso, y adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio de Andalucía, por la Oficina de Control Físico.
5. Localización del equipamiento comunitario y amoblamiento urbano por la Oficina de Planeación.
6. Nomenclatura vial, domiciliaria y placas de control de coordenadas por la Oficina de Planeación.

**ARTICULO 179**: Lo referente a la conservación y protección de recursos naturales o a la reforestación a que están obligados los urbanizadores en la zona en que se regirá por la reglamentación establecida o la que determine la autoridad ambiental competentes.

**ARTICULO 180**: **Urbanizaciones residenciales.** Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de conjunto de vivienda en loteo individual o de conjunto vertical.

**ARTICULO 181**: **Normas para loteo individual y conjunto de vivienda en loteo individual.** En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

1. En las áreas de actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones, diferentes a las destinadas para Vivienda de Interés Social, el frente mínimo de los lotes será:

Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar: Siete metros

Para vivienda multifamiliar doce metros

1. Para la definición del tamaño de los lotes el urbanizador deberá tener en cuenta las alturas y aislamientos exigidos que para el área de actividad se establece en el presente E.O.T.

PARAGRAFO: En el sistema de loteo individual abierto con lotes multifamiliares, el urbanizador deberá fijar el número de viviendas para cada lote, con el fin de establecer la posibilidad de servicios, la construcción del equipamiento colectivo y la cesión de zona verde.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

**ARTICULO 182**: Las siguientes disposiciones se aplicarán a las urbanizaciones de vivienda de interés social que se adelanten en el área urbana del Municipio.

1. para todas las vías dadas por el Esquema Básico se conservarán las siguientes secciones transversales de vías y antejardines así:
2. Las vías vehiculares internas, no suministradas en el Esquema Básico, tendrán una sección mínima de seis metros de calzada y dos con cincuenta (2.50) metros de anden distribuidos así: uno con cincuenta (1.50) de zona dura, adyacente a la línea de paramento y un (1.00) metro de zona blanda.
3. Los estacionamientos deberán plantearse guardando una proporción del 50% para vehículos grandes, de cinco (5.0) por dos con cuarenta (2.40) metros y 50% para vehículos pequeños, de cuatro veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros. Guardando la proporción anterior se exigirá una unidad de estacionamiento por cada 5 unidades de vivienda.
4. Cuando los estacionamiento se planteen en bahías adyacentes a vías con seis (6.00) metros de sección, en ángulos de 45.60 y 90 grados, la bahía deberá presentar un ancho de cinco con cincuenta (5.50) metros lineales con el fin de facilitar la maniobrabilidad.
5. Cuando los estacionamientos se diseñen por el sistema de cordón en bahías adyacentes a vías de seis (6.0) metros de sección, la bahía deberá tener como mínimo dos con cuarenta (2.40) metros de ancho y seis (6.0) metros de largo para casa espacio de estacionamiento.
6. Cuando se planteen bahías des estacionamiento sobre vías locales no dadas en esquema básico que generen desplazamientos del andén, éste deberá conservar su sección y nivel, manteniendo una zona de aislamiento a manera de antejardín de uno cincuenta (1.50) metros. No se permitirá el planteamiento de bahías de estacionamiento sobre vías dadas en esquema básico.

# CAPITULO XXVIII. NORMAS PARA CONJUNTOS RESIDENCIALES

**ARTICULO 183**: **Normas para conjuntos residenciales.** En los conjuntos se deben tener encuentra las siguientes disposiciones generales:

1. Para conjuntos de diez (10) o más viviendas, el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez (10) metros cuadrados por vivienda respectivamente; cuando se presenten menos de diez (10) viviendas el área comunal será de cien (100) metros cuadrados.
2. El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
3. Los estacionamientos para visitantes en los conjuntos horizontales y verticales deberán locarlizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playas o bahías no cubiertas; estos deberán localizarse, preferecialmente sobre la misma vía que se ubique la portería.
4. Los estacionamientos de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.
5. La sección de la calzada de las vías vehículares internas, de uso privado, deberán tener un ancho mínimo de 5.50 metros.
6. El aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al paramento de acceso de las edificaciones, será de dos (2.00) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten acceso peatonal será de seis (6.99) metros mínimo.

**ARTICULO 184**: **Cerramientos.** El cerramiento de los conjuntos podrá tener una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50).

PARAGRAFO 1: En todo caso se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni destinarse para uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio públicos de propiedad privada.

PARAGRAFO 2: Para organizar la nomenclatura domiciliaria se deberá construir, en los conjuntos sin cerramiento, una portería con frente y acceso desde la vía pública.

**ARTICULO 185**: **Cuarto y unidad de basuras:** Todo bloqueo de vivienda multifamiliar deberá estar dotado de un cuarto de basuras localizado a nivel del primero piso.

PARAGRAFO 1: Los conjuntos deberán tener adicionalmente a lo previsto en este artículo una Unidad de Basuras localizada de tal manera que permita su fácil recolección con un tamaño mínimo de 4 metros cuadrados.

**ARTICULO 186**: **Aislamiento en conjuntos.** El aislamiento posterior entre viviendas del mismo conjunto será de tres (3) metros a partir del segundo piso con respecto al lindero de cada predio.

PARAGRAFO: Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en el presente Esquema y según el área de actividad en que se localice.

**ARTICULO 187**: **Urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas o agrupaciones.** Las urbanizaciones comerciales, industriales y mixtas o agrupaciones, podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual o por el sistema de loteo individual, de acuerdo con las normas y en las zonas que se establecen en el presente Esquema y demás disposiciones que lo complementen y reglamenten.

**ARTICULO 188**: Las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales deberán aparecer claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento, como bienes comunales de acuerdo con las normas legales y vigentes.

# CAPITULO XXIX. NORMAS VARIAS

**ARTICULO 189**: **Antejardines.** En todas las áreas de actividad definidas en el presente E.O.T., el ancho mínimo de antejardín exigido será de tres con cincuenta metros (3.50) para predios frentes sobre corredores interveredales, vías arterias y colectoras sin desarrollar.

**ARTICULO 190:** En todas las áreas de actividad y en sectores **consolidados**, cuando exista antejardín y este sea menor al establecido, se autorizará el tamaño del predominante en la cuadra o el que fije la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 191**: **Escaleras en antejardín.** En las áreas de actividad residencial, en edificaciones existentes hasta dos (2) pisos de altura y cuando se posea un antejardín de dos (2) metros de fondo o más, éste se podrá utilizar para la localización de la escalera, siempre y cuando su diseño sea transparente. Las edificaciones de tres (3) pisos o más, deberán solucionarla al interior de la misma, a partir del segundo piso.

**ARTICULO 192**: Cuando una vía existente supere la sección prevista, los vecinos por intermedio de la Junta de Acción Comunal del barrio podrán, previa solicitud y visto bueno de la Oficina de Planeación, plantear la arborización y tratamiento verde de la misma, siempre y cuando mantenga su carácter de **espacio público** y por tanto el acceso a las redes de infraestructura de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos.

**ARTICULO 193**: Para todos los canales que se proyecten, las vías adyacentes a éstos se exigirán guardando la zona de protección y mantenimiento a lo largo de los mismos, con mínimo de cinco (5) metros a nivel del anden, las cuales podrán considerarse como parte de las zonas de mantenimiento de los mismos canales.

**ARTICULO 194**: **Redes de Servicios.**  Para los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que requieran de ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado y/o energía para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán a su completo costo, ampliar las redes y/o sistemas de bombeo pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de las Empresas prestadoras del servicio.

**CAPITULO XXX DE LA CONSTRUCCION EN ZONAS DE AMENAZA**

**ARTICULO 195**: En el corto plazo las viviendas urbanas existentes en las zonas de alta amenazas por crecientes deberán ser retiradas y reubicadas y los terrenos así liberados deberán intervenirse de inmediato para garantizar el correcto funcionamiento hidráulico de los cauces.

**ARTICULO 196**: En concordancia con lo establecido por el Artículo 82 del Decreto Nacional 1052 de Junio 10 de 1998, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal sólo ofrecerá alternativas de reubicación para los habitantes de las viviendas ubicadas dentro de este tipo de zonas que existían antes del 9 de Agosto de 1996.

**CAPITULO XXXI. DE LAS AREAS DE INTERES PATRIMONIAL**

**ARTICULO 197**: **Normas generales para las áreas de interés patrimonial.** Se entiende por áreas de Interés Patrimonial Urbano – Arquitectónico, aquellos sectores de la ciudad que han mantenido calidades técnico – ambientales y en los cuales sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien cuentan con valores como conjunto urbano que han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo por ello protegidos, preservados y mantenidos.

**ARTICULO 198**: Las áreas de interés patrimonial conservarán sus condiciones urbano arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo. Se prohiben las ampliaciones viales, retrocesos de fachadas o cualquier intervención que implique la mutilación de los inmuebles, la arborización pública o privada.

**ARTICULO 199**: Se define como área de interés patrimonial los lados de manzana de las Calles 12 y 13 y las Carreras 4 y 5 del barrio El Centro, que tienen su frente al parque, la cual aparece delimitada en el Plano de Zonificación por áreas de actividad y tratamientos. Se incluyen las esquinas que converjen al parque.

PARAGRAFO: Con el fin de preservar las características de las edificaciones no se permite la subdivisión predial en el área de interés patrimonial definida en el presente artículo.

**ARTICULO 200**: Las nuevas construcciones, o reformas en las zonas de interés patrimonial deberán cumplir con los siguientes criterios:

Empates: Se buscará siempre la solución de empate o integración volumétrica.

Ritmos: Toda edificación deberá retomar en sus fachadas los ritmos de puertas y ventanas predominantes en el sector.

Enchapes: No se permiten construcciones en ladrillo a la vista o de enchape, fachaleta, grava lavada, piedra o algún otro material de tonos oscuros o texturas burdas.

**ARTICULO 201**: Se prohibe la colocación de avisos de cualquier naturaleza en forma perpendicular a la fechada, o que sobresalgan de ésta.

**ARTICULO 202**: Sólo se permitirá un aviso de identificación por establecimiento (nombre del establecimiento o razón social comercial). En ningún caso se permitirán avisos promocionales o de publicidad comercial, ni la colocación de propagandas en forma de carteles o afiches, pasacalles, pendones. Tampoco se permite la ubicación de vallas publicitarias sobre cubiertas, azoteas o terrazas.

PARAGRAFO: Los avisos tendrán en cuenta las características y valores del inmuebles, buscando siempre que haya armonía y proporción con los vanos, y en general, con el conjunto de la edificación.

**ARTICULO 203**: Las fachadas conservarán la línea de paramento original sin ninguna variación sobre su plano continuo que produzca quiebres o entrantes que rompan la continuidad paramental característica de esta. No se permitirán voladizos del segundo piso sobre el andén.

**ARTICULO 204**: para las construcciones de uno y dos pisos, se exige un alero de 1.00 metro a partir de la línea de paramento. Esta dimensión puede ser variada cuando, a juicio de la Oficina de Planeación, sea necesario dicho ajuste para dar continuidad a los aleros vecinos existentes.

**ARTICULO 205**: Todas las edificaciones deben conservar un aislamiento posterior mínimo de 3.00 metros.

**ARTICULO 206**: Las cubiertas deben ser construidas únicamente en teja de barro tipo “española” o de “cañón” – un extremo ancho y uno delgado -, y la dirección de la pendiente será perpendicular a la vía, de manera que la prolongación de la cubierta sobre el anden conforme el alero.

**ARTICULO 207**: Los vanos de las puertas y las ventanas deben plantearse con ritmos verticales, retomando los existentes en el área.

**CAPÌTULO XXXII. NORMAS GENERALES PARA LOS INMUEBLES AISLADOS DE INTERES PATRIMONIAL.**

**ARTICULO 208**: Los inmuebles descritos y determinados en el presente Esquema, tanto casas como edificios aislados, se declaran de Conservación.

**ARTICULO 209**: Las manzanas en las cuales se localicen los inmuebles aislados de interés patrimonial se declaran como área de influencia de los mismos.

PARAGRAFO: En el caso que un inmueble se localice sobre un territorio más extenso que la manzana tradicional, se declara como área de influencia un sector de 50 metros lineales a la redonda, partiendo del borde más externo de la edificación.

**ARTICULO 210**: Las construcciones que se desarrollan dentro del área de influencia de estos inmuebles deben cumplir los siguientes requisitos.

1. Se deben aislar tres (3.00) metros mínimos del inmueble protegido, abriendo fachadas hacia el mismo, evitando las culatas.
2. En el caso que exista adosamiento se debe empatar con el inmueble protegido.
3. Se deben respetar los colores, ritmos de fachadas y aberturas que marcarán la pauta en el área de influencia.

**ARTICULO 211**: No se permite la instalación de antenas, torres para comunicaciones, antenas parabólicas en los inmuebles aislados de interés patrimonial.

**ARTICULO 212**: Las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se debe acoger a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada al nivel de primero y segundo piso, con las edificaciones contiguas.

**ARTICULO 213**: **Voladizos.** Para las nuevas edificaciones se permitirá la construcción de voladizos cumpliendo con las siguientes normas:

1. En predios con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia máxima equivalente al 25% de la profundidad del mismo.
2. En predios sin antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 20% de la dimensión del andén.

PARAGRAFO: Sobre las vías peatonales no se permitirán voladizos.

**ARTICULO 214**: En todo tipo de edificación se permitirá la utilización de parasoles y marquesinas, debiendo cumplir en estos casos, con la norma vigente para voladizos. Estos elementos no podrán instalarse en edificaciones que ya posean voladizos.

**ARTICULO 215**: **Chaflanes.** En todas las esquinas que conformar las vías que no tienen antejardín, se debe dejar un chaflán de 3.5 metros a nivel del primer piso.

PARAGRAFO 1: En los cruces de vías en que ambas tengan andenes iguales o mayores a tres metros (3), no se exigirá el chaflán.

PARAGRAFO 2: Si las dos vías que conforman una esquina tiene secciones transversales de diez (10) metros o menos, el chaflán a exigir será de solo (2.5.) Metros, para caso del cruce de vías peatonales y con tráfico de emergencia no se exigirá dicho chaflán.

PARAGRAFO 3: Si una de las vías que conforman una esquina tiene antejardín y la otra no la tiene, solo se exige chaflán cuando la sección del antejardín sea menor a (2.5) metros y la de los andenes de ambas vías sean menores o iguales a dos metros.

SEXTA PARTE

**CAPITULO XXXIII. DIRECTRICES Y PARÁMETROS PARA LOS PLANES PARCIALES EN EL SUELO DE EXPANSION URBANA.**

**ARTICULO 216**: **Objetivos.** La definición de las áreas de expansión tienen como objetivo cubrir los déficit de vivienda actual y proyectada, incrementar las áreas verdes y la necesaria para servicios públicos y amoblamiento urbano y otros usos urbanos, el E.O.T. propone tres áreas de expansión urbana, localizadas una al Centro – Occidente, en el área plana en las inmediaciones del Barrio La Estación , la otra en el sector de Pradera, al Sur – Oriente, en inmediaciones del barrio San Vicente. Y una última en el sector del peñón bajo al norte. Estas áreas se encuentran localizadas en zonas donde una vez solucionada, su dotación de servicios y la restauración de las rondas de las cañadas son áreas de mínima amenaza.

**ARTICULO 217**: **Tratamiento.**  El tratamiento en el suelo de Expansión Urbana será básicamente el de desarrollo preferencialmente residencial, de actividad especializada de equipamientos y el de protección de rondas de causes de agua, su ejecución se hará mediante planes parciales de acuerdo con la Ley 388 de 1997, en este sentido el E.O.T. define como marco general de estos planes parciales los siguientes:

**ARTICULO 218**: **Previsiones técnicas para el desarrollo de los suelos de expansión.** El desarrollo de todos los suelos de expansión, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Plan parcial, con base en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997.
2. Caracterización ambiental detallada de acuerdo con las exigencias y términos establecidos por la autoridad ambiental.
3. Estudio de suelos orientados al diseño de las fundaciones y estructuras de las obras civiles.
4. Protección de las rondas de los ríos, drenajes naturales, humedales, áreas de bosques, (relictus boscosos).
5. Red de alcantarillado fluvial incluido la adecuación del cauce receptor.
6. Manejo y disposición de aguas residuales, redes de alcantarillado sanitario y planta de tratamiento.
7. Red de abastecimiento de aguas.
8. Sistema de vías primarias y secundarias y conexión con el sistema vial de la ciudad.
9. Redes eléctricas, comunicaciones y gas.
10. La construcción o las especificaciones técnicas de dichas obras deben ser financiadas por los propietarios, quienes deberán demostrar la viabilidad financiera de su ejecución.
11. Los estudios se realizarán por cuenta de los propietarios y con interventoría del Municipio de Andalucía, C.V.C., Ingeominas.

Una vez cumplidos los requisitos relativos a la factibilidad técnica del desarrollo los planes parciales deberán tener en consideración:

1. La zonificación de áreas de actividad propuestas para el área de expansión prevista incluyendo en esta zonificación las áreas definidas como de protección por causes u otros elementos paisajísticos o urbanísticos.
2. El Esquema Básico de viabilidad del desarrollo.
3. Los dos literales antes mencionados se observan en los planos Números AU- 01 y Escala 1:5000 de las áreas de expansión de la Estación , de la pradera y del Peñón bajo.

**ARTICULO 219**: **Densidades.** Las densidades residenciales estimadas para las áreas de expansión, de acuerdo a sus condiciones y limitaciones espacio-funcionales, serán las siguientes:

Tabla N° 03

**ÁREAS DE EXPANSION URBANA SEGÚN AREA, POBLACION Y VIVIENDAS ASIGNADAS POR EL ESQUEMA.**

Área de expansión Área en Densidad Total Población

Urbana Hectáreas Vivienda/Ha Viviendas Estimada

a) de la Pradera: 12.94 Has. 25 323 1292

b) del Occidente 10.45 Has. 25 261 1044

c) del peñón bajo 12.5 Has. 25 312 1250

TOTAL 35.89 Has. 25 896 3586

**ARTICULO 220**: **Cesiones de zonas verdes y equipamiento comunitario.** Las áreas de expansión urbana deberán ceder, a titulo gratuito y por escritura pública, un 15% del área bruta total del terreno con destino a zonas verdes y equipamiento comunitario, en los términos expuestos en el capítulo correspondiente a cesiones.

**ARTICULO 221**: **Cesión de vías.** Las áreas de expansión urbana deberán ceder, a titulo gratuito y por escritura pública, total del terreno destinado a vías públicas, estacionamientos de visitantes y bahías de estacionamiento o parqueaderos de buces que surjan del diseño urbanístico del desarrollo, en los términos expuestos en el capítulo correspondiente a cesiones.

**ARTICULO 222**:  **Densidades.** Las densidades máxima para el área expansión será de 25 lotes por hectárea bruta.

**ARTICULO 223**: **Indices.** Los índices del área de expansión serán:

Indice de Ocupación 0.70

Indice de Construcción 1.40

PARAGRAFO: El índice de construcción podrá incrementarse sobre las vías arterias y colectoras del plan vial a partir del englobe de dos lotes mínimos (249 M2) hasta un valor de 2.1.

**ARTICULO 224:** Se prohibe la construcción de edificaciones en los suelos de protección clasificados como geográficos, paisajísticos y ambientales o con amenazas naturales y en las áreas no ocupadas definidas en el presente Esquema.

**ARTICULO 225**: El área de actividad recreativa, deportiva y zonas verdes y ronda de Río serán objeto de proyectos urbanísticos, arquitectónicos o paisajísticos según sea el caso buscando su recuperación como espacio público, los diversos elementos naturales paisajísticos y de protección que conforman esta estructura se zonifican como área de actividad especializada y como suelo de protección.

**ARTICULO 226**: La zona correspondiente a ronda de los Ríos y cursos de agua natural se consolidarán como espacio público de zona verde a partir de las vías marginales vehículares. Para tal fin se construirán vías vehiculares marginales que aseguren el acceso público a las rondas de los ríos siguiendo los lineamientos de manejo que para tales áreas se fijan en el código de los recursos naturales.

**CAPITULO XXXIV. DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.**

**ARTICULO 227**: Se define como área de proyecto especial para ser desarrollada como una unidad de actuación urbanística la correspondiente a los predios con frentes sobre los siguientes linderos:

Partiendo de la intersección de la Calle 13 con Carrera 8 se sigue por la prolongación de la carrera 8 hasta su intersección con la Carrera 7 a la altura del matadero; de allí en dirección Norte por la misma Carrera 7 hasta encontrar la prolongación de la calle 21 y por esta en dirección Oriente hasta encontrar la Gran Vía (diagonal 7); de este punto tomando la Gran Vía en dirección Suroccidente hasta encontrar la intersección con la Calle 18, de este punto en dirección Oriente hasta encontrar la Carrera 7 y por esta en dirección Sur hasta encontrar la Calle 17; de allí en dirección Oriente hasta encontrar la Carrera 6 y por esta en dirección sur hasta su intersección con la Calle 14; de esta intersección, en dirección Oriente, hasta encontrar la Carrera 7 y de allí por ésta hasta encontrar la Calle 13; de este punto en dirección Occidente hasta encontrar la Carrera 8, punto de partida.

PARAGRAFO: Los usos por desarrollar en el área definida por el Artículo anterior serán los consignados en el Plano Número 1 de Usos del Suelo de Andalucía.

**ARTICULO 228**: El Municipio para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística, se regirá por lo reglado en los Artículos 39 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 229**: Las normas de edificación del Área de proyecto especial será definida a partir del proyecto particular de diseño urbano para esta unidad de actuación urbanística.

# CAPITULO XXXV. PLANES PARCIALES

**ARTICULO 230**:  **Definición del plan parcial.** El Plan Parcial es un instrumento de planeamiento, mediante el cual se desarrollan o se reglamentan las normas previamente establecidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, para porciones determinadas del territorio. Un plan parcial es una de las formas como se pueden reglamentar las normas contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial. De conformidad con nuestro sistema jurídico, los acuerdos del Concejo Municipal se reglamentan mediante Decretos del Alcalde. Entonces, y así lo dice la Ley 388 de 1997, el Plan Parcial se adopta por decreto.

**ARTICULO 231**: **Procedimiento.** Para la aprobación de los Planes parciales de que trata el presente Acuerdo, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento, consagrado en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

1. El proyecto de Plan Parcial será elaborado por la Administración Municipal, por las comunidades o los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el presente Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Una vez que la autoridad de Planeación considere viable el proyecto de Plan Parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, se requiere que este a cuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el periodo de revisión del proyecto de Plan Parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el Alcalde Municipal adoptará el Plan por medio de Decreto.

**CAPITULO XXXVI. LOS INSTRUMENTOS DE ACTUACION URBANISTICA.**

**ARTICULO 232:** **Instrumentos de actuación urbanística.** De conformidad con la Ley 388 de 18987, son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la edificación de inmuebles.

Son instrumentos de actuación todos los medios que permitan a la Administración Pública realizar o promover la realización efectiva de actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, en desarrollo de las políticas, estrategias y normas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Son instrumentos de actuación, entre otros, las unidades de actuación urbanística, el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, la cooperación entre partícipes, la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, la enajenación forzosa de inmuebles, los bancos de tierras, los modelos supletivos de bases de actuación asociada, el desarrollo y construcción prioritaria, etc.

**ARTICULO 233**:  **La unidad de actuación urbanística.**  Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Esquema de Ordenamiento Territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**ARTICULO 234**: **El reajuste de tierras.** La Ley establece que el desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial. Según el Artículo 77 de la Ley 9 de 1989 el reajuste de tierras “… consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividírselos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.”.

**ARTICULO 235**: **La integración inmobiliaria.** Es la misma institución del reajuste de tierras pero aplicable no a terrenos sino o inmuebles en general. En efecto, el inciso 2 del Artículo 77 de la Ley 9 de 1989 dispone lo siguiente: “También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificada como de desarrollo, redesarrollo, y renovación urbana, con el objeto de reunir y englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovar y enajenarlos.”

**ARTICULO 236**: **La cooperación entre partícipes.** El Artículo 47 de la Ley 388 establece: “Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización de los términos establecidos en la presente Ley”.

**ARTICULO 237**: **Otros instrumentos de actuación.** Tal es el caso de: los sistemas de adquisición de inmuebles para los fines previstos en las Leyes de reforma urbana y ordenamiento territorial, tanto por enajenación voluntaria como por expropiación judicial o por vía administrativa; la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria para determinados inmuebles; la enajenación forzosa; el sistema de banco de tierras al servicio de los proyectos de Vivienda de Interés Social, mediante la creación de una Empresa Industrial y Comercial del Estado de Vivienda que ejerce el derecho de preferencia para la adquisición de predios a favor de esos bancos de tierras, etc. Y que como tales, deben tener un desarrollo en las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos de carácter reglamentario, según el caso.

**ARTICULO 238**: **Instrumentos de financiamiento del ordenamiento territorial.** Son instrumentos de financiación del ordenamiento territorial todos los medios que le permitan a las entidades municipales competentes obtener los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas y los programas, los proyectos o las obras de urbanismo o de edificación que competa.

Son instrumentos de financiación entre otros, la participación en la plusvalía, la contribución de valorización la emisión de títulos representativos de derechos de desarrollo y construcción, los pagarés de reforma urbana, los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta, etc.

**ARTICULO 239:** Participación en la plusvalía. El gravamen de plusvalía es un mecanismo que le permite a los municipios compartir con el particular el incremento del precio de la tierra generado por las acciones urbanísticas del ente público, captando para sí una parte importante de esa plusvalía. La Administración aprobado el Esquema de Ordenamiento Territorial, desarrollará todas las normas, Procedimientos, tarifas, para la aplicación de la plusvalía, de conformidad con la ley 388, la ley 9 y sus decretos reglamentarios.

**ARTICULO 240**: La Administración Municipal, aprobado el Esquema de Ordenamiento, desarrollará todos los instrumentos de gestión consagrados en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, mediante acuerdos municipales y decretos reglamentarios.

**CAPITULO XXXVII. DE LOS DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y OCUPANTES DE PREDIOS Y DEL ORNATO PÚBLICO.**

**ARTICULO 241**: Serán deberes de los propietarios y ocupantes de los predios urbanos los siguientes:

* Mantener debidamente cerrados y enlucidos los predios vacantes.
* Mantener en buen estado de conservación y enlucimiento los andenes y fachadas, con frente sobre vía pública, de sus edificaciones.
* Mantener en buen estado de funcionamiento el alcantarillado de aguas en frente de sus predios.

**ARTICULO 242**: La Alcaldía mediante ordenes escritas podrá fijar caución a los propietarios que contravengan las disposiciones de que trata el Artículo anterior, caución que será notificada por la Oficina de Control Físico y en la cual se fijará el plazo no menor de 90 días para la reparación de la contravención correspondiente.

**CAPITULO XXXVIII. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES.**

**ARTICULO 243**. El Urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias, son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

**ARTICULO 244**: Los procedimientos y sanciones son las que rigen el presente Acuerdo, serán las que en particular expida, mediante Decreto, la Alcaldía Municipal.

**ARTICULO 245**: El cumplimiento de estas normas estará sometido al control de la Oficina de Planeación Municipal de la Oficina de Control Físico según su competencia.

**ARTICULO 246**:  **De la construcción u ocupación en propiedad privada.** Toda construcción en propiedad privada deberá contar con planos de construcción aprobados y la licencia de construcción respectiva. Toda construcción que se adelanta sin lleno de los requisitos será suspendida y el constructor o propietario deberá en él termino de CINCO días proceder a su legalización si ello es posible previo el pago de la multa respectiva.

PARAGRAFO 1: Para el cumplimiento de las ordenes de suspensión, la Alcaldía Municipal por intermedio de la Oficina de Planeación Municipal podrá colocar sellos, candados o cualquier otro medio de seguridad hasta tanto no cese el motivo de la suspención.

PARAGRAFO 2: Previo al sellamiento, el funcionario competente hará un inventario del estado en que quedan las obras en el momento de la construcción.

**ARTICULO 247**: De no ser posible técnicamente posible la aprobación o si el propietario o constructor no adelanta en el tiempo estipulado las legalizaciones de las obras adelantadas sin la correspondiente licencia y planos de que hable el Artículo anterior, esta podrá ser demolida en forma prevista en el Artículo 216 del Decreto 1355 de 1970.

**ARTICULO 248**: Cuando una edificación amenace ruina por falta de mantenimiento o por haber sido cambiados en obra los planos aprobados y ellos no cumplan con la norma prevista o se ponga en peligro la vida y bienes de ocupantes, las obras deberán ser demolidas en la misma forma prevista por el Artículo anterior.

**ARTICULO 249**: **De la ocupación por construcciones o el uso privado en el espacio o en bienes de uso público.**  El Alcalde Municipal a través de la Oficina de Planeación Municipal, ordenará, previo procedimiento previsto en el Artículo 132 del Decreto 1355 de 1970, la demolición de las obras que se hayan efectuado o se estén adelantando en bienes de uso público, especialmente en andenes sobre vías públicas o el desalojo de los ocupantes del espacio público si este no ha sido previamente determinado por el Código Urbano.

**ARTICULO 250**: El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmuebles.

**ARTICULO 251**: **Infracciones urbanísticas.** Toda actuación de urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los Esquemas de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar la imposición de sanciones urbanística 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 uso del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el Alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el Artículo 108 de la Ley 388 del 18 de Julio de 1997 o la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTICULO 252**:  **Sanciones urbanísticas.**  De acuerdo con lo establecido en el Artículo 104 de la Ley 388 del 10 de Julio 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 graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y cien (100) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con los señalados 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 desarrolla 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 treinta por ciento (30%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
2. Multas sucesivas que oscilan entre veinte (20) y cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, 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 más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

1. Multas sucesivas que oscilen entre diez (10) y cuarenta (40) salarios mínimos legales mensuales, para quienes urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por al ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes destinen unos inmuebles a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
2. Multas sucesivas entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierre son la debida autorización de las autoridades municipales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con los 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 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
3. 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.

PARAGRAFO 1: Si dentro de los plazos señalados el efecto los infractores no se adecuan 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.

PARAGRAFO 2: El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal.

**ARTICULO 253**:  **Adecuación a las normas.** En los casos previstos en el numeral 2 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, aplicándose en lo previsto en el Parágrafo 1 del Artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3 del Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspención 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 el 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.

**ARTICULO 254**:  **obligaciones de reconstrucción de inmuebles de conservación.** Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

**ARTICULO 255**: **Restitución de elementos del espacio público.** Los elementos constitutivos y complementarios del espacio público, en inmuebles o en áreas de interés patrimonial y/o de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un termino 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 4 del Artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**ARTICULO 256**: **Procedimiento de imposición de sanciones.** Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo 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.

**ARTICULO 257**: Cuando se parcele, urbanice, construya, se ocupe o intervenga el espacio públicos, sin cumplir todos los requisitos de Ley, la Secretaría de Gobierno, procederá a ordenar policialmente la suspensión y/o la demolición de la obra, sin perjuicio de la sanción de multa a que haya lugar.

PARAGRAFO: Las sanciones anteriores se aplicarán observando los criterios establecidos en el Artículo 104 de la ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.

**ARTICULO 258**: Las firmas urbanizadoras y constructoras, sus representantes legales, sus juntas directivas y sus socios quienes teniendo en cuenta la obligación de construir obras urbanísticas no las realizaren, quedarán inhabilitados por el término de cinco (5) años para tramitar toda clase de esquemas básicos ante la Oficina de Planeación y de proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos ante el Municipio, así como para celebrar cualquier tipo de contrato con las entidades del orden Municipal.

PARAGRAFO: El tiempo de la inhabilidad se contará a partir del vencimiento del plazo para realizar las obras urbanísticas y se extenderá a aquellas firmas constructoras en donde hagan parte del capital social los urbanizadores con firmas constructoras que hayan incumplido.

**ARTICULO 259**: Las multas y sanciones a las que se refiere los Artículos anteriores serán impuestas por la Oficina de Planeación, en aplicación de los Decretos Reglamentarios que desarrollen este Capítulo.

**ARTICULO 260**: El funcionario Público que expida autorización que permita ejecutar programas o proyectos contraviniendo lo contenido en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial y Normas Urbanísticas, incurrirá en causal de mala conducta y será sancionado con destitución del cargo.

**ARTICULO 261**: Los propietarios de construcciones o constructores responsables de proyectos de construcción que con ocasión de éstos causen daño o deterioro en el espacio público o en sus elementos (vías, mobiliario, elementos de señalización, arborización, otros) deberán reparar los daños sustituir los elementos afectados y para tal efecto se incluirá dentro de la garantía urbanística esta obligación. A los que no cumplan con la obligación descrita, se les liquidará el valor de los daños ocasionados o de los elementos afectados por parte de las entidades involucradas en cada materia, liquidación esta que prestará mérito ejecutivo y so cobro se efectuará mediante la jurisdicción coactiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

**CAPITULO XXXIX. DEFINICIONES**

**ESPACIO PÚBLICO.** ES el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses de los habitantes.

**NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES**. Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ella se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Esquema o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados, ellas son:

Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centro urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrucciones de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

Las que definan áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Esquema será objeto de modificación.

**NORMAS URBANISTICAS GENERALES**. Son las que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y/o constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que construyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plano del componente urbano del Esquema, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e, igualmente, los motivos generales que a iniciativa del Alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esa definición, ellas son:

Las especificaciones de aislamientos, volumétricas y alturas para los procesos de edificación.

La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Esquema.

Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, asó como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere el caso.

El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

Las demás previstas en la ley 388 de 1997 o que se consideren convenientes por la autoridad Municipal.

**NORMAS COMPLEMENTARIAS.** Son las relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previstas contempladas en los componentes general y urbano del Esquema de Ordenamiento. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

**SUELO RURAL.** Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, pecuarios forestales de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Dentro de esta categoría de suelo rural se encuentra el suelo suburbano.

**SUELO URBANO.** El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio Municipal destinadas a usos urbanos, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado posibilitándose su urbanización y edificación. Podrán pertenecer a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización y edificación incompletos comprendidas en áreas consolidadas con edificación.

**SUELO DE EXPANSION URBANA.** El suelo de expansión urbana corresponde a la porción del territorio Municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema que se ajustará a las previsiones de crecimiento de la Ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Suelo de Protección. Es el conformado por terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión y rural. Que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. El suelo de protección puede dividirse como sigue:

Ambiental. Se refiere a las áreas que están ubicadas en suelos donde se han identificado recursos naturales estratégicos tales como: nacimientos de agua, humedales, relictus boscosos y áreas de potencial forestal.

Geográfico. Son suelos que por su posición geográfica y estratégica son de importancia para la seguridad y ubicación de equipamiento regional.

Paisajístico. Son suelos que por su localización y potencial visual es necesaria su protección.

Servicios Públicos. Son suelos reservados para la localización y provisión de redes de acueducto, alcantarillado, comunicaciones, gas y energía, plantas de tratamiento y sitios de vertedero de residuos sólidos, entre otros.

De amenazas y riesgos no mitigables. Se refiere a las áreas que están ubicadas en suelos donde se han identificado la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa o deslizamientos, inundaciones por desbordamientos de ríos o por dificultades de drenaje y alto potencial de licuación y amplificación de las ondas sísmicas y riesgos saludables.

**TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.** Como su nombre lo indica esta orientado a conservar las características urbanísticas y arquitectónicas de una determinada área urbana y se divide en: tratamiento de Conservación Histórica de Interés Patrimonial y Paisajístico, Tratamiento de Conservación de Interés de Inmuebles.

**EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DE INTERÉS DE INMUEBLES.**  Se aplica de forma puntual en edificaciones o en pequeñas áreas representativas.

**TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN.** Corresponde este tratamiento a sectores de la ciudad ubicados en áreas centrales de estratificación media.

**TRATAMIENTO DE REORDENAMIENTO Y MEJORAMIENTO INTEGRAL.** Este tratamiento corresponde a las áreas de desarrollo incompleto que en un alto porcentaje no han hecho cesiones de tierra para vías, zonas verdes y servicios comunitarios. El trazado urbano es fragmentario o de difícil lectura urbana, no hay un espacio público estructurante y de calidad ambiental, las líneas de paramento están por definirse y reglamentarse. Ausencia de amoblamiento urbano y en algunos casos, la arborización es pobre, casi inexistente. Se identifican estas como áreas donde deben desarrollarse acciones puntuales de mejoramiento en las condiciones de sus servicios, de su espacio público, de la dotación de equipamientos que requieran, la regulación de su sistema vial y la reorganización si el del caso de su sistema predial.

ARTICULO 262: El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición.

**PUBLÍQUESE, SANCIONADO Y CUMPLASE**

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Andalucía a los diez (10) días del mes de diciembre de dos mil (2000).

**EDGARD GARZON JIMENEZ NEIGER ERAZO CASTAÑEDA**

**Presidente Secretario**

1. ACUAVALLE Estudio de Abastecimiento de Agua para la cabecera del municipio de Andalucía.- 1998. [↑](#footnote-ref-1)