

A C U E R D O No. 063
(07 de abril de 2000)

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUASCA (CUNDINAMARCA)
Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES**

El Concejo Municipal de Guasca (Cundinamarca), en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las contenidas en los artículos 311 y 313 de la Constitución Política de Colombia, en los artículos 32 y 187 de la Ley 136 de 1994, en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y en las leyes 152 de 1994, 99 de 1993, 09 de 1989 y el artículo 20 del Decreto Reglamentario 879 de 1998, y

C O N S I D E R A N D O:

1. Que la Constitución Nacional de 1991 creó los instrumentos y mecanismos para que los municipios busquen su desarrollo económico, social y territorial dentro de las directrices del Plan de Desarrollo y del Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio.
2. Que en tal virtud, el Congreso de la República expidió la Ley 388 de 1997 para que los municipios organicen su desarrollo físico mediante la elaboración y formulación del Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Que igualmente se expidió el Decreto 879 de 1998 y demás decretos reglamentarios de la ley 388 de 1997 y la ley 507 de 1999, con el fin de determinar los mecanismos y procedimientos para el desarrollo y ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial municipal.
4. Que es una necesidad para el municipio organizar en forma planificada su desarrollo físico, económico y social a fin de hacer competitivo su territorio.
5. Que el artículo 288 de la Constitución Nacional autoriza a los Concejos municipales para adoptar el EOT de su respectivo municipio.

A C U E R D A:

P R I M E R A P A R T E: ESTRATEGIAS

T Í T U L O Ú N I C O. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. - OBJETO DEL PRESENTE ACUERDO.

Por medio del presente acuerdo se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Guasca, el cual contiene la reglamentación general y particular de los usos

del suelo del mismo, y del cual hacen parte el Documento Técnico de Soporte y los planos generales. Así mismo, se adopta la normativa urbana orientada a ordenar el cambio y el crecimiento físico urbano del municipio.

El Documento Técnico de Soporte contiene el Diagnóstico, la propuesta de Formulación y los planos que los sustentan.

El Documento Resumen contiene de manera sintética y pedagógica la memoria explicativa de los objetivos, políticas y estrategias del Esquema, así como las principales intervenciones, planes, programas y proyectos que integran el ordenamiento del territorio municipal de Guasca.

Los Planos Oficiales que se adoptan son los siguientes:

- i. *Municipio de Guasca. Plano propuesta de Clasificación del Suelo Urbano (Perímetro)*
- ii. *Municipio de Guasca. Propuesta de Zonificación y Tratamientos Urbanos*
- iii. *Municipio de Guasca. Formulación del Plan Vial Urbano*
- iv. *Municipio de Guasca. Cubrimiento de Básica primaria*
- v. *Municipio de Guasca. Cubrimiento de Básica Secundaria*
- vi. *Municipio de Guasca. Parque Natural y Cultural de Siecha*
- vii. *Municipio de Guasca. Zonas Plusvalía Urbana*
- viii. *Municipio de Guasca, Zonas con Alturas Superiores a 3.000 metros*
- ix. *Municipio de Guasca. Zonas Plusvalía Rural*
- x. *Municipio de Guasca. Equipamientos Infraestructura y Zonas Arqueológicas*
- xi. *Municipio de Guasca. Areas de Protección de Cauces*
- xii. *Municipio de Guasca. Usos y Cobertura terrestre*
- xiii. *Municipio de Guasca. Veredas*
- xiv. *Municipio de Guasca. Oferta Ambiental*
- xv. *Municipio de Guasca. Clima*
- xvi. *Municipio de Guasca. Demanda Ambiental*
- xvii. *Municipio de Guasca. Amenazas y Riesgos*

ARTÍCULO 2. - APLICACIÓN.

El presente Esquema de Ordenamiento Territorial se aplica a todo el territorio del Municipio de Guasca, de conformidad con los límites establecidos en la Ordenanza Departamental que así los determinan.

ARTÍCULO 3. - PLANEAMIENTO FÍSICO Y DEFINICIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El planeamiento físico es una competencia exclusiva de la Administración Municipal de Guasca orientada a la identificación y valoración de los elementos constitutivos de la estructura urbana y rural, y a la definición de las relaciones existentes entre ellos, con la finalidad de adoptar el ordenamiento que rige la creación, conservación, transformación, habilitación y utilización de tales elementos. En virtud de esta competencia exclusiva se definirán las acciones prioritarias que deben emprender el Municipio y los particulares con miras a perfeccionar la estructura urbana y rural y a introducir las reglamentaciones urbanísticas apropiadas, las cuales se sujetaran a los lineamientos generales del presente acuerdo.

PARAGRAFO ÚNICO. De conformidad con el ARTICULO 9 de la Ley 388 de 1997, el Esquema de Ordenamiento Territorial es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

ARTÍCULO 4. - CARÁCTER Y VIGENCIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Las normas urbanísticas consignadas en el presente Acuerdo Municipal, de conformidad con lo establecido en los artículos 15 de la Ley 388 de 1997 y 8 del Decreto Reglamentario 879 de 1998 se jerarquizan así:

1. Normas Urbanísticas Estructurales. Definidas como las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Esquema y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Estas prevalecen sobre las normas urbanísticas generales y complementarias, las cuales deben ajustarse a los contenidos de éstas sin contravenir los contenidos establecidos.

PARAGRAFO UNICO. Su vigencia es de tres períodos constitucionales de la administración municipal. En caso de requerirse una revisión con anterioridad al plazo previsto en el presente artículo, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Reglamentario 879 de 1998.

2. Normas Urbanísticas 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. Estas normas están supeditadas a las normas urbanísticas estructurales y tienen vigencia fundamentalmente para el mediano plazo.
3. Normas Complementarias son las que deben incorporarse en el Programa de Ejecución correspondiente a la presente administración y que deben ser ejecutadas en el corto plazo en relación con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del presente Esquema de Ordenamiento Territorial de Guasca.

CAPITULO II. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 5. - OBJETIVOS GENERALES.

Buscan, junto con las estrategias y políticas, determinar el horizonte de mediano y largo plazo de la organización del territorio del Municipio de Guasca con el fin de lograr desarrollo económico, equidad social y ordenamiento físico del territorio de Guasca.

Estos objetivos de mediano y largo plazo regulan la ocupación, actividad, el aprovechamiento del suelo municipal, en el marco del Esquema de Ordenamiento Territorial que este Acuerdo adopta, estriban en la visión de futuro del municipio en un horizonte de tres periodos constitucionales.

A su vez estos objetivos generales se descomponen en aquellos que corresponden al territorio rural y los del territorio urbano del municipio, que se describen en los artículos

siguientes:

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO RURAL.

Los grandes objetivos del ordenamiento del territorio en el ámbito rural son: la conservación, preservación y recuperación de la base natural municipal, el uso sostenible del territorio mediante la búsqueda de coherencia entre la oferta y la demanda por uso de los recursos naturales renovables, la lucha contra la pobreza, la prevención, atención y mitigación de riesgos y amenazas y la formación de municipio mediante su fortalecimiento político, administrativo e institucional.

ARTÍCULO 7. OBJETIVOS DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO URBANO.

Son estos: Organizar y planificar la construcción de los núcleos urbanos a partir de una adecuada normativa urbana. Delimitar claramente los diferentes tipos de suelos en las áreas urbanas del municipio. Desarrollar el plan de servicios públicos urbanos, con el fin de ampliar las coberturas y facilitar la ampliación de redes en las áreas de futura expansión que así lo requieran. Desarrollar el plan vial urbano precisando la localización de las nuevas vías necesarias en las futuras áreas de desarrollo urbano. Proteger los valores históricos, culturales y de patrimonio arquitectónico y urbanístico (VER PLANOS ZONIFICACION Y TRATAMIENTOS URBANOS).

CAPITULO III. ESTRATEGIAS DE LARGO Y MEDIANO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 8. - ESTRATEGIAS.

Son las que posibilitan la consecución de los objetivos del Ordenamiento Territorial y se determinan a continuación.

ARTICULO 9. ESTRATEGIA GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.

La estrategia de ordenamiento territorial municipal busca armonizar la demanda social con la oferta ambiental y el desarrollo socioeconómico, en forma tal que se contribuya de la mejor manera posible al mejoramiento de la calidad de vida de la población, a partir del manejo sostenible de la naturaleza.

Con esta estrategia se busca superar el enfoque tradicional de la planeación que centra su atención en temas sectoriales (agricultura, ganadería, minería, educación, salud) sin tener en cuenta las diferencias en los territorios al interior del municipio. Lo anterior no se puede llevar a cabo sin introducir la dimensión ambiental en el proceso de planeación municipal.

Esta estrategia tiene a su servicio instrumentos normativos que le permitirán al municipio avanzar en su desarrollo en los términos planteados en el Esquema de Ordenamiento Territorial para los tres periodos constitucionales

La estrategia general a su vez se compone de las siguientes estrategias particulares:

ARTICULO 10. ESTRATEGIA DE PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LA BASE NATURAL MUNICIPAL.

Es una estrategia que busca mantener los procesos naturales y componentes de la

naturaleza que proporcionen bienes y servicios, directa o indirectamente, para satisfacer los requerimientos de la sociedad.

Esta estrategia prioriza la protección, conservación y gestión de las cuencas y de los ecosistemas y sus componentes; y la recuperación de áreas degradadas o en proceso de deterioro y su gestión sostenible (VER PLANO AREAS DE PROTECCIÓN DE CAUCES).

ARTICULO 11. ESTRATEGIA DE PREVENCION, ATENCION Y MITIGACION DE RIESGOS Y AMENAZAS.

Esta estrategia se fundamenta en el aumento del conocimiento sobre riesgos y amenazas, en la información y socialización sobre el carácter y dimensión real de dichos aspectos buscando la organización institucional y ciudadana municipal.

ARTICULO 12. ESTRATEGIA DE USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE.

Esta estrategia busca identificar y proponer las actividades económicas sectoriales y sociales e institucionales , que mejor se adapten a las potencialidades y restricciones del territorio del que hacen uso y que, a mediano y largo plazo, contribuyan al desarrollo humano sostenible, mediante acciones dirigidas al fomento del desarrollo socioeconómico de la comunidad.

ARTICULO 13. ESTRATEGIA DE FORTALECIMIENTO POLITICO E INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO.

Esta estrategia busca fortalecer política, institucional y administrativamente al municipio para elevar su capacidad de gobernabilidad municipal, mediante ajustes en la estructura administrativa, fiscal y la puesta en marcha de mecanismos que aseguren y potencien la participación ciudadana.

ARTICULO 14. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO URBANO.

La estrategia de ordenamiento urbano enfatiza en el reconocimiento, tratamiento y manejo del medio ambiente, de forma que se permita un desarrollo sostenible a partir de una clara reglamentación de usos del suelo, acompañada de una eficiente infraestructura vial, de servicios públicos, de equipamientos y de instrumentos normativos y jurídicos, que permitan al municipio hacer frente a sus responsabilidades actuales y futuras.

CAPÍTULO IV. POLÍTICAS DE MEDIANO Y LARGO PLAZO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 15. POLÍTICAS. Son las que permiten poner en marcha los objetivos y las estrategias del Ordenamiento Territorial del Municipio de Guasca .

ARTÍCULO 16. POLITICAS PARA LA CONSERVACION, PRESERVACION Y RESTAURACION DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y EL MEDIO AMBIENTE.

POLÍTICA DE PROTECCIÓN

Las políticas de protección se dirigen a unidades de tierra de significación ambiental, donde se plantea un programa de consolidación del PNN Chingaza y de las Reservas Forestales Protectoras Chorreras - Concepción y de los ríos Blanco - Negro.

De otro lado esta política pondrá en marcha las gestiones requeridas para ampliar las áreas protegidas según las recomendaciones de la entidad competente, particularmente las áreas de reserva forestal Páramo de Guasca; Reserva Forestal protectora río Tunjo o Juiquín, Reserva Forestal Protectora del Municipio de Guasca (que hace parte del área de Amortiguación del PNN Chingaza).

En concordancia con la Ordenanza 064/99, como medio para aprovechar la riqueza de los yacimientos naturales de agua con que cuenta el municipio para lograr la apropiación de la población de este importante recurso, particularmente el ubicado en la vertiente del Guavio, se deberá impulsar la creación de una industria de comercialización del agua con inversión pública y privada del orden municipal.

Con esta política se busca, de un lado, fortalecer la presencia de la institucionalidad a cargo de las áreas protegidas y, por el otro, generar sentido de pertenencia de estas áreas por parte de las comunidades locales, del conjunto del municipio y de sus administraciones

POLÍTICA DE MANEJO DE CUENCAS

Particularmente esta política busca la conservación de las cuencas de los ríos vereda La Concepción a fin de que sirvan para el desarrollo agropecuario y socioeconómico en general del municipio.

POLÍTICA DE RESTAURACIÓN

La política de restauración se ejecutará, en particular para zonas que han dejado de cumplir funciones ambientales que se consideran esenciales para la sociedad y la naturaleza. Contempla políticas de tipo forestal, hídrica y de suelos.

Estas políticas incluyen programas de impulso a la reforestación y de restauración vegetal (establecer cobertura vegetal apoyándose en la dinámica natural de la sucesión vegetal secundaria) y de recuperación de suelos degradados

ARTICULO 17. POLÍTICA DE LA PREVENCIÓN, ATENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS.

La política de prevención, atención y mitigación de riesgos y amenazas se llevará a cabo principalmente para las zonas vulnerables a amenazas naturales o antrópicas, la cual tiene como marco de acción los planteamientos de la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 879 de 1998, así como los aspectos relacionados con la responsabilidad territorial, formulados en el plan nacional para la prevención y atención de desastres (decreto no. 93 de 1998) y demás normas que obligan a la incorporación del componente de amenazas y riesgos en la planificación y el ordenamiento del territorio.

Para ello se han considerado los principales componentes de esta política a saber: el conocimiento sobre riesgos de origen natural y antrópico, el fortalecimiento del desarrollo institucional, y la socialización de la prevención y mitigación de desastres.

ARTICULO 18. POLÍTICAS DE USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE.

Estas políticas se fundamentan en la utilización de los recursos naturales sin destruir su capacidad de auto perpetuación. estas políticas de dirigen a las zonas aptas para el

desarrollo socioeconómico, tanto con restricciones mayores como menores.

Estas políticas son, de un lado, de tipo sectorial y de otro, de incentivos a la conservación y de instrumentos de control. Entre ellas la política agrícola, la pecuaria, la forestal, la minera, la piscícola, la industrial, la turística y las de servicios de apoyo, articuladas a las nacionales y departamentales. Estas políticas tienen como denominador común que consisten en el uso óptimo de los recursos naturales con propósitos productivos, mediante su adecuación a la zonificación propuesta.

POLÍTICA AGROPECUARIA

Tiene como propósito contribuir al ordenamiento del territorio del municipio, mediante el impulso de las actividades productivas rurales que consulten la oferta y restricciones ambientales, respondan a las prioridades agrarias, satisfagan la demanda local y de los mercados regionales y extra - regionales. Esta política se dirige a las zonas del municipio clasificadas como aptas para el desarrollo con restricciones mayores y menores.

Esta política privilegiará el desarrollo del Sector Agropecuario fundamentado en: 1) El crecimiento de la producción de fresas para exportación y mercados de cadena y de la piscicultura para mercado local y Bogotá. 2) La incursión en cultivos hortofrutícolas como caducifolios y hortalizas de hoja. 3) El mantenimiento de productos como papa y leche dentro de las franjas altitudinales en las zonas aptas para el desarrollo de estas actividades, según la zonificación de uso. 4) Desestímulo a cultivos a gran escala que manejan químicos cercanos a fuentes hídricas. 5) El desestímulo de la expansión de los actuales cultivos bajo invernadero.

Así mismo la política incluye el mejoramiento de los sistemas de comercialización. En el caso de la leche, se promoverán cadenas de valor agregado mediante la integración con pasteurizadoras en el marco del acuerdo de competitividad de productos lácteos. En el caso de las fresas, la organización de la producción buscando su coincidencia con la ventana de exportación para aprovechar los mejores precios que brinda el mercado internacional. Pieza clave de esta política será el fortalecimiento de las organizaciones de los productores para la agregación de volúmenes y su suministro de manera competitiva a la industria, así como la innovación tecnológica. La articulación de cadenas de valor es igualmente válido para cultivos como la papa - variedades industriales-, arveja, zanahoria, habichuela, etc.

POLÍTICA FORESTAL

Su propósito es generar en el municipio un cambio hacia una economía forestal conducente a diversificar los renglones productivos actuales y a impulsar nuevas opciones de empleo y de ingresos, acorde a las verdaderas posibilidades ambientales del municipio. Esta política se localizará en las zonas de recuperación ambiental y en las de producción forestal e incluirá acciones silviculturales y agroforestales .

PARAGRAFO: Esta política fomentará la siembra y diversificación de cultivos de especies nativas.

POLÍTICA MINERA

Esta política busca ordenar la actividad minera del municipio para evitar explotaciones

sin control y con impactos negativos sobre el ambiente y los procesos de ocupación y aprovechamiento del suelo municipal.

Esta política debe ir acompañada de diversificación de componentes de empleo y alternativas a la población con el fin de desestimular estas actividades. Esta política se adecua a las políticas departamentales y sectoriales mineras en las que se restringe la actividad minera en ciertas zonas aledañas a la capital del país.

La política minera considera que la actividad debe localizarse en las zonas permitidas para tal fin sujetas a lo establecido en las resoluciones 222 y 249 de 1994, expedidas por el Ministerio del Medio Ambiente.

POLITICA INDUSTRIAL

Su propósito es impulsar el desarrollo de la pequeña y mediana industria y la microempresa con tecnologías limpias aprovechando las ventajas competitivas del municipio. Para el efecto se han definido las zonas para esta actividad productiva como parte del ejercicio de zonificación del EOT.

POLITICA DE PARCELACION RURAL

Esta política se basa en el impulso a procesos de parcelación rural, de manera organizada y con criterios de sostenibilidad ambiental y paisajística. Esta política contempla los procesos de parcelación respetando criterios de espacio público de zonas verdes amplias y de bajas densidades de construcción debidamente reglamentada. Para el efecto esta política se localizará en las áreas de tratamiento espacial las cuales son de vocación rural y requieren la definición de un plan parcial o similar que determine de manera precisa todos los aspectos pertinentes a los proyectos de parcelación rural.

PARAGRAFO: Estas políticas deben ser contempladas en el Plan de Desarrollo Turístico del municipio.

POLÍTICA DE TURISMO

Su propósito central es desarrollar el turismo con visión regional e internacional. Así se adelantarán acciones a corto plazo para generar condiciones favorables para el crecimiento del sector. Se aprovecharán las inversiones que se adelantan en el Parque Recreativo del Embalse Tominé lo que permitirá articular a Guasca a este corredor turístico de servicios recreacionales.

En particular se desarrollará el sector turístico aprovechando los atractivos de la región y generando unos productos que requerirán inversiones para la formación de capital humano y físico. Los productos deben ser parte de un paquete turístico diversificado articulado a un corredor turístico del que hacen parte otros municipios como Guatavita, Sopó y La Calera.

Esta política también incluirá el desarrollo de otro paquete turístico a mediano y largo plazo (6 - 9 años) del cual hacen parte la provincia del Guavio y en el que el Municipio de Guasca sería la puerta de entrada.

Todo lo anterior estará definido en el plan de Desarrollo Turístico.

POLÍTICA DE INCENTIVOS A LA CONSERVACIÓN E INSTRUMENTOS DE

COMPENSACIÓN Y CONTROL.

Esta política busca mejorar la capacidad de negociar e interlocución del municipio y la región con los actores externos a la región y beneficiarios de tales servicios, en lo referente al aprovechamiento y los mecanismos de compensación derivados del uso de la base natural municipal.

POLÍTICA DE COMBATE A LA POBREZA

Desde el punto de vista del ordenamiento territorial, la política de lucha contra la pobreza debe considerar la IDENTIFICACIÓN de la población más pobre, la densidad poblacional en las diferentes zonas del municipio y las restricciones que enfrentan en el territorio que habitan (restricciones sociales, ambientales, económicas, etc.).

De esta manera las recomendaciones de política para contribuir a superar la pobreza contemplan las opciones (restricciones y potencialidades) que ofrecen las diferentes zonas del territorio. Así las prioridades en cuanto a asignación de recursos de inversión y el tipo de inversión a realizar para atender la pobreza responderán a las opciones que ofrezca el territorio, mirado de manera integral y no necesariamente se supeditan a focalizarse en la población más pobre.

Para la puesta en marcha de esta política se plantean tres programas fundamentales: el de atención a las necesidades básicas insatisfechas, el de empleo e ingresos, y el de seguridad alimentaria.

ARTICULO 19. POLÍTICAS PARA EL FORTALECIMIENTO POLITICO E INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO.

Se dirige al fortalecimiento de la administración pública municipal y de las entidades prestadoras de servicios, vertebradas alrededor de programas de formación de ciudadanía y de desarrollo de la capacidad organizativa de la sociedad civil.

ARTÍCULO 20. POLITICAS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO.

Son las siguientes:

POLÍTICA DE USOS DEL SUELO URBANO

La política de usos del suelo urbano permite establecer claras definiciones sobre la clasificación del suelo urbano a partir de la localización estratégica de sus límites, determinando los usos potenciales y eficientes del suelo urbano, complementados con la formulación de normas respectivas.

POLITICA DE SERVICIOS PUBLICOS

La política de prestación de los servicios públicos partirá de la creación de la Empresa de Servicios Públicos que se encargará de la expansión de redes la desarrollará de acuerdo a un plan que consulte la capacidad financiera e institucional del municipio, para lograr una cobertura adecuada a las demandas de la población, con criterios de eficiencia social y económica.

POLITICA VIAL Y DE EQUIPAMIENTOS

La construcción de la infraestructura vial responderá a un plan que permita su jerarquización y expansión atendiendo los requerimientos de los procesos de urbanización. Ello se aplicará a la red de equipamientos comunales que el municipio deba generar o mejorar.

S E G U N D A P A R T E: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

T I T U L O U N I C O. ZONIFICACION DE LOS SUELOS DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE GUASCA

CAPITULO I. GENERALIDADES

ARTÍCULO 21. CLASIFICACION DEL SUELO.

De conformidad con lo previsto en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997, el suelo del municipio de Guasca se clasifica en suelo urbano y rural. El suelo de protección forma parte de los anteriores.

CAPITULO II. SUELO URBANO

ARTICULO 22. DEFINICION DEL PERIMETRO URBANO.

El perímetro urbano está delimitado tal como se establece en el mapa perímetro urbano mediante un polígono cerrado, que está constituido por puntos que se ubican mediante coordenadas planas y que permiten definir y diferenciar el suelo urbano del rural en el municipio, de forma que allí se contemplaran usos del suelo y programas o normas acordes a su desarrollo y necesidades.

El área que limita por la parte norte corresponde a 80 metros paralelos a la variante y de ese punto hasta la intersección con la vía donde se inicia el barrio la esperanza 20 metros de expansión vial.

| PUNTO | X | Y |
|-------|--------------|--------------|
| 1 | 1.023.007.25 | 1.029.918.95 |
| 2 | 1.029.912.50 | 1.029.794.00 |
| 3 | 1.023.889.00 | 1.029.777.00 |
| 4 | 1.023.622.50 | 1.029.410.00 |
| 5 | 1.022.598.00 | 1.029.411.00 |
| 6 | 1.022.514.00 | 1.029.327.00 |
| 7 | 1.022.402.00 | 1.029.399.00 |
| 8 | 1.022.306.50 | 1.029.489.00 |
| 9 | 1.022.245.00 | 1.029.419.50 |
| 10 | 1.022.114.00 | 1.029.482.50 |
| 11 | 1.022.407.00 | 1.029.542.00 |
| 12 | 1.021.750.50 | 1.029.983.50 |
| 13 | 1.021.525.50 | 1.029.948.00 |
| 14 | 1.021.337.00 | 1.030.135.50 |
| 15 | 1.021.381.00 | 1.030.198.00 |
| 16 | 1.021.347.00 | 1.030.210.50 |
| 17 | 1.021.409.00 | 1.030.307.00 |
| 18 | 1.021.484.50 | 1.030.269.50 |
| 19 | 1.021.912.50 | 1.030.414.50 |
| 20 | 1.021.991.50 | 1.030.391.50 |

| | | |
|----|--------------|--------------|
| 21 | 1.022.017.50 | 1.030.548.50 |
| 22 | 1.022.077.00 | 1.030.516.00 |
| 23 | 1.022.155.50 | 1.030.645.00 |
| 24 | 1.022.315.00 | 1.030.575.50 |
| 25 | 1.022.523.50 | 1.030.360.00 |
| 26 | 1.022.679.00 | 1.030.360.00 |
| 27 | 1.022.810.00 | 1.030.115.50 |
| 28 | 1.022.918.00 | 1.030.019.00 |

ARTICULO 23. OBJETIVO.

El perímetro urbano establecido para el municipio de Guasca busca consolidar y controlar los procesos de urbanización y construcción del territorio, de forma que se tenga un desarrollo armónico.

ARTICULO 24. LOCALIZACION.

El perímetro para el área urbana de guasca, se encuentra localizado en el plano del perímetro urbano que se adjunta como “*Municipio de Guasca. Plano Propuesta de Clasificación del Suelo Urbano*” (perímetro). en este plano se establecen los puntos geográficos que delimitan el polígono, de forma que puede ser localizado y espacializado geográficamente en el territorio municipal.

ARTÍCULO 25.

Forman parte del suelo urbano las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, las cuales se delimitaron por medio de un perímetro urbano (ver Documento Técnico de Soporte) y de servicios públicos, cuyos mojones y coordenadas se indican a continuación y están señaladas en el plano *Municipio de Guasca. Zonificación y tratamientos urbanos*.

La delimitación del perímetro urbano se determina de conformidad con las siguientes coordenadas:

CAPITULO III. SUELO RURAL

ARTÍCULO 26.

Forman parte del suelo rural las zonas no aptas para el desarrollo de usos urbanos y que están destinadas a protección, conservación y recuperación de los recursos naturales y el ambiente, a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros, hidrobiológicos y actividades análogas, que están señaladas en el Plano “*Municipio de Guasca, Usos y Cobertura Terrestre*”. Que hace parte integral de este Acuerdo.

PARAGRAFO: Forman parte del suelo rural dos (2) centros poblados ubicados en la vereda El Salitre denominado como Barrio La Cabrerita y el otro en la vereda Mariano Ospina denominado Barrio Gamboa.

T E R C E R A P A R T E: USOS GENERALES DEL SUELO

T I T U L O P R I M E R O. ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I. USOS RURALES

ARTÍCULO 27.

Los usos rurales se determinan de acuerdo a la vocación de uso de los ecosistemas o unidades de tierra y sus componentes, a su estado, a los procesos de intervención, ocupación, aprovechamiento, y deterioro, a las necesidades de protección y conservación de ecosistemas estratégicos en términos de sus funciones, servicios, vulnerabilidad y fragilidad, así como a las demandas por uso social del ambiente.

Los usos a que se refiere el presente artículo corresponden a los mencionados en el Artículo 26.

PARAGRAFO: Los usos rurales del suelo y la información complementaria, que forman parte del sistema de información geográfica del municipio corresponden a los planos oficiales aprobados en el artículo , del presente acuerdo, que a continuación se enumeran: 1- Amenazas y Riesgos. 2- Zonas con alturas superiores a los 3.000 metros sobre el nivel del mar. 3- Mapa de Plusvalía. 4- Equipamientos Infraestructura y Zonas Arqueológicas. 5- Areas Protectoras de Cauces. 6- Usos y Cobertura de la tierra. 7- Veredas, División Política del municipio. 8- Oferta Ambiental. 9- Demanda Ambiental. 10- Climas.

ARTICULO 28.

De conformidad con la ley 388, el artículo 61 de la ley 99/93 del medio ambiente y el decreto reglamentario 604, declárese el uso del área rural del municipio, prioritariamente agropecuaria forestal, excepto las zonas especiales que a continuación se enuncian: cultivos bajo invernadero, zona industrial, explotación minera, área de influencia capillas de siecha, valle de teusaca y zonas de protección recursos hídricos.

ARTICULO 29. ZONAS DE CONSERVACION, PROTECCION Y RECUPERACIÓN:

- a.1. Zonas de protección y conservación estratégicas
- a.2. Zona de patrimonio cultural - ambiental, según mapa "*Parque natural y Cultural de Siecha*".
- a.3. Zonas de restauración ambiental
- a.4. Zonas de protección de los recursos naturales

ARTICULO 30. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL Y ARQUEOLOGICAS:

- b.1. Zona histórica - cultural
- b.2. Zona arqueológica

ARTICULO 31. ZONAS DE PRODUCCIÓN AGRARIA, FORESTAL, MINERA, TURÍSTICA E INSTITUCIONAL:

- c.1. Zonas de uso recreacional.
- c.2. Zonas de producción forestal.
- c.3. Zona agropecuaria , de minería artesanal y parque industrial.
- c.4. Zonas para usos agropecuarios.

c.5. Zona de tratamiento especial

c.6. Zona institucional

ARTICULO 32. ZONAS DE PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Son las zonas que el municipio requiere para la ubicación y mantenimiento de las infraestructuras de servicios públicos como acueductos, alcantarillados y basureros. su delimitación está condicionada a estudios técnicos.

ARTICULO 33. ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS.

La administración tomará las medidas pertinentes, de acuerdo a las recomendaciones que aparecen en el documento técnico de soporte, para prevenir y mitigar los eventos de riesgo en las zonas de amenazas.

Se establecen las siguientes zonas en relación con la presencia de actividades significativas de origen natural y/o antrópico que representan situaciones de riesgos y amenazan los grupos humanos asentados en el área rural y para la infraestructura y equipamiento municipales:

d1. Zonas de amenaza tectónica. La totalidad del municipio se encuentra ubicado en una zona de alta amenaza sísmica. Particularmente importantes son los problemas activados por un sismo tales como deslizamientos y represamientos de ríos que pueden afectar finalmente a la población como es el caso de la zona de la quebrada El Uval y los ríos Siecha y Chipatá.

d.2. Zonas de desbordamiento de cursos de agua. Ríos Siecha y Chipatá zonas aledañas a ellos.

d.3. Zonas de deslizamientos, hundimientos y reptación del terreno. Quebrada El Uval, margen derecha de su curso, afluente del río Siecha. Alrededores del Zaque.

d.4. Zonas de represamientos y posteriores avalanchas. Quebrada El Uval, y río Chipatá.

d.5. Zonas de avalancha generada por rompimiento del sistema de presa. Lagunas de Siecha, márgenes del río Siecha.

ARTICULO 34.

Prohíbese el ejercicio deportivo de motocross y saltamontismo en las siguientes vías: caminos reales, trochas, caminos de herradura y senderos.

ARTICULO 35.

El Concejo Municipal en concordancia con la ordenanza 062/99 otorga un plazo de un año a partir de la sanción del presente Acuerdo, o en su defecto el estipulado por la ordenanza, para la recuperación de los caminos reales, de indios, trochas, senderos y demás caminos públicos con sus zonas aledañas.

ARTICULO 36.

Prohíbese cualquier uso en el área rural por encima de los 3.000 metros sobre el nivel del mar, excepto las zonas de captación de agua para acueductos veredales y la recuperación y reforestación de los bosques nativos que presenten el respectivo Plan de Manejo Ambiental autorizado por la entidad ambiental competente.

ARTICULO 37.

Se determina como usos complementarios para el municipio de Guasca los siguientes: institucional, recreacional, condominios, urbanizaciones, comercial, industrias

agropecuarias o de transformación, y otros previo el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental y las normas pertinentes.

ARTICULO 38.

Se declaran como zonas sujetas a Plusvalía las zonas de tratamiento especial industrial y Valle del Teusaca y los predios que cambien de uso principal al complementario, lo anterior de acuerdo al artículo 74 de la ley 388/97.

CAPITULO I I . NOMAS GENERALES PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DE LOS RECURSOS NATURALES Y EL MEDIO AMBIENTE.

ARTICULO 39. MARCO NORMATIVO PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO Y LOS RECURSOS NATURALES.

El presente Acuerdo se ciñe y adopta el marco legal, las directrices, normas y reglamentos sobre el uso y aprovechamiento del suelo y los recursos naturales, emanados por las Entidades del Sistema Nacional Ambiental, en particular la Ley 99 de 1993, y el Código de los Recursos Naturales y de la Protección del Medio Ambiente (Decreto 2811 del 18 de Diciembre de 1974), así como las directrices de la entidad ambiental competente sobre los determinantes ambientales para la elaboración de los Planes de Ordenamiento Territorial incluidos el Acuerdo entidad competente No. 08 de 1998.

PARAGRAFO I. Se establece como tamaño mínimo de los predios rurales en todo el municipio la superficie de una (1) hectárea. Ello obedece a criterios de previsión de los posibles impactos negativos sobre la base natural derivados de una presión por encima de la capacidad de carga de los suelos rurales.

PARAGRAFO II. Los predios rurales que a la sanción del presente acuerdo tengan un área inferior a una (1) hectárea y superior a 0.5 hectáreas, cuya escritura date antes de la expedición del presente acuerdo y se verifique en el respectivo certificado de libertad, pueden ser autorizados para desarrollar en ellos proyectos de vivienda.

CAPITULO III. USOS URBANOS

ARTICULO 40. SUELOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Este tratamiento agrupa todas las áreas estratégicas para la conservación de condiciones ambientales de calidad en las áreas urbanas, con este tratamiento se busca proteger de forma especial los recursos naturales y paisajísticos que generalmente son destruidos de manera sistemática para la construcción y expansión de la ciudad. Dentro de este tratamiento se incluyen las siguientes áreas o zonas que corresponden en el plano "municipio de guasca. zonificación y tratamientos urbanos":

1. Areas de Conservación de Cauces
2. Areas de Protección
3. Areas de Zonas Verdes y Recreativas

ARTICULO 41. SUELOS DE TRATAMIENTO ESPECIAL.

Este tratamiento agrupa todas las áreas o zonas reservadas para el mejoramiento, equipamiento y desarrollo de la estructura urbana. Dentro de este tratamiento

encontramos las siguientes áreas o zonas que corresponden en el plano de zonificación y tratamientos:

1. Areas institucionales especiales
2. Areas de utilidad pública

ARTICULO 42.

Suelos de Conservación Urbana. Este tratamiento agrupa todas las áreas o zonas del municipio que se encuentran construidas o urbanizadas y que representan valores históricos, culturales o son referentes urbanos para la comunidad. dentro de este tratamiento encontramos las siguiente áreas o zonas:

1. Edificios de Conservación Urbanística
2. Areas de Conservación Urbanística

ARTICULO 43. SUELOS DE CONSOLIDACIÓN.

Este tratamiento agrupa todas las áreas o zonas del municipio que se encuentran construidas o urbanizadas y cuyo desarrollo es parcial y no se encuentran vinculadas totalmente a la estructura urbana o presentan faltantes en sus características básicas, también se incluyen antiguas zonas que han entrado en grave deterioro o perdida de sus características originales. Dentro de este tratamiento encontramos las siguiente áreas o zonas:

Areas de Consdidación Tipo A
Areas de Consolidación Tipo B

ARTICULO 44. SUELOS DE DESARROLLO.

Este tratamiento agrupa todas las zonas o áreas del municipio previstas por el E.O.T. Como necesarias para la consolidación, desarrollo y expansión ordenada de la ciudad. su demarcación se hace de acuerdo al plan de estructura urbana, de manera que se genere una continuidad espacial de el municipio. dentro de este tratamiento encontramos las siguientes áreas o zonas:

Areas de Desarrollo Habitacional
Areas de Vivienda de Interés Social
Areas de Mejoramiento Integral

ARTICULO 45. ZONAS DE AMENAZAS Y RIESGOS.

La administración tomará las medidas pertinentes, de acuerdo a las recomendaciones que aparecen en el Documento Técnico de Soporte, para prevenir y mitigar los eventos de riesgo en las zonas de amenazas.

Se establecen las siguientes zonas en relación con la presencia de actividades significativas de origen natural y/o antrópico que representan situaciones de riesgos y amenazan los grupos humanos asentados en el área urbana y para la infraestructura y equipamiento municipales:

Fallas y Amenaza Sísmica. El municipio de Guasca, como todos los demás pertenecientes a la Provincia del Guavio, está localizado dentro de una zona catalogada como de alta amenaza sísmica. Las zonas que presentan mayor vulenrabilidad y que

serán objeto de especial atención en el EOT son : construcciones antiguas ubicadas al costado del parque las cuales corresponden a los números de manzana 9, 10 y 16 del mapa base SIG del casco urbano, que se entrega con el EOT.

Amenaza Hidrológica. los Ríos Chipatá y Siecha, los cuales, pueden presentar amenaza por inundación en especial en época de lluvias, afectando las edificaciones localizadas cerca de sus cauces, especialmente en las zonas de las veredas de San Isidro, Floresta y Santa Ana.

Movimientos de Masa. Zona en el sector del cementerio que linda con la urbanización San Juan Bosco, área de corte que dejó talud de cerca de 4 metros con riesgo de desestabilización que afectaría algunas construcciones de esta nueva urbanización.

Amenazas de conflagraciones. Zona de estaciones de distribución de combustibles del municipio, las cuales se encuentran ubicadas en pleno casco urbano de la población (Calle 6 entre Carreras 2 y 3). Riesgos resultado de probable ocurrencia de ruptura y/o fugas de los tanques de almacenamiento y de almacenamiento y venta de gas para el consumo doméstico en la Calle 1 con Carrera 6.

ARTÍCULO 46. ALCANCES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

El alcance de la normativa expuesta en el presente acuerdo, se refiere al área comprendida dentro de los límites del perímetro urbano de la cabecera municipal de Guasca.

CAPÍTULO IV. DEFINICIÓN DE USOS

ARTÍCULO 47. DEFINICION DE LOS USOS POR SU JERARQUIA.

De acuerdo a su importancia los usos se pueden clasificar en principal, complementario, permitido, compatible y restringido.

USO PERMITIDO

Es el tipo de utilización asignado a un sector urbano a través de reglamentaciones urbanísticas.

USO PRINCIPAL

Es el señalado como predominante, que determina el carácter de las zonas, pudiendo aparecer sin restricciones en cuanto a intensidad o variación.

USO COMPLEMENTARIO

Son los usos complementarios los siguientes:

Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades relacionadas con el uso predominante.

Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso principal , contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área, puesto que suplen las demandas funcionales o económicas generadas por ellos.

USO COMPATIBLE

Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse siempre y cuando controlen sus impactos

USO RESTRINGIDO

Es aquel que se puede establecer solo de manera restringida, debiendo contar para ello con el permiso de la Oficina de Planeación, controlando previamente sus impactos.

ARTÍCULO 48. DEFINICION DE USOS PARA EFECTOS NORMATIVOS

Para efectos de la racionalización del ordenamiento urbano, con relación a las diversas actividades que la comunidad ejecute en el, se clasificara el uso del suelo en base a cinco actividades fundamentales y al mismo tiempo producir la reglamentación de usos permitidos, complementarios, restringidos y prohibidos enunciada en el anterior numeral.

Los usos se definen a partir de la siguiente clasificación :

Vivienda

Comercio

Industria

Institucional y de servicios a la comunidad.

Recreativo.

ARTICULO 49. USOS DE VIVIENDA.

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

Se dará prioridad al mejoramiento y/o preservación de las condiciones de las áreas de vivienda. Con este fin quedan expresamente prohibidas en áreas de viviendas todas las actividades que impliquen un deterioro de las condiciones ambientales, estéticas, de salud, seguridad y/o moral.

las áreas de vivienda se clasifican en tres (3) grupos:

Areas de Vivienda Unifamiliar y/o Bifamiliar: Son aquellas áreas designadas para ocupación de una (1) o dos (2) viviendas por predio.

Areas de Vivienda Multifamiliar: Son aquellas áreas designadas para la ocupación de mas de dos (2) vivienda por predio, con una altura no mayor a dos pisos.

Agrupaciones de Vivienda: Son aquellas áreas designadas para ocupación de mas de dos (2) viviendas por predio con copropiedad de áreas libres y comunales.

ARTICULO 50. USOS COMERCIALES.

Se define como tal, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios.

El comercio puede ser según su cobertura de dos clases:

Comercio de cobertura zonal: Se refiere a aquel destinado a la venta de bienes o servicios de consumo urbano principalmente. Generan un mínimo de contaminación al aire y al agua, aunque algunos establecimientos pueden generar algún impacto negativo tanto urbano como social. Se clasifica en su mayor parte como de tipo 1.

Comercio de cobertura municipal y regional: Se refiere a aquel destinado a la venta de

bienes o servicios de municipal y regional, se clasifica como desde el tipo 2 en adelante, según el grado de impacto requiere de localización e instalaciones especiales.

Para efectos de la localización y control de impactos el comercio se clasifica de la siguiente manera:

COMERCIO TIPO 1

Se refiere al que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayor parte del comercio de cobertura zonal. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m².

Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

A) VENTA DE BIENES

Venta de artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, cafeterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas y similares.

Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías y similares.

Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan, arepas, tamales.

B) VENTA DE SERVICIOS

Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado y similares.

Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

COMERCIO TIPO 2

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura municipal y regional.

Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m². Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por aparte.

A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

- Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marqueterías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.
- Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas.
- Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés.
- Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.
- Mercados.
- Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección.
- Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.

COMERCIO TIPO 3

Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

- Servicio automotriz: talleres, servitecas, talleres, lavacarros, pintura y latonería, bombas de gasolina (con permiso especial de planeación municipal)
- Grandes bodegas de almacenamiento y deposito.
- Ornamentación, chatarrerías, reciclaje
- Canchas de tejo
- Funerarias.
- Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.

COMERCIO TIPO 4

Se refiere a aquellos establecimientos que tienen un impacto social negativo, por lo que tienen restricción en su localización. Figuran los siguientes:

- Griles, bares, cantinas.
- Casas de lenocinio, striptease.
- Moteles, estaderos.
- Galleras.

ARTICULO 51. USOS INDUSTRIALES

INDUSTRIA TIPO 1

Hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias.

Figuran entre otras los siguientes:

- Panaderías, zapaterías, artesanías, sastrerías

INDUSTRIA TIPO 2

Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 65 decibeles. De ninguna manera se permitirá que estas actividades usufructúen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere instalaciones especiales y una localización especial.

Figuran entre otras:

- Carpinterías, ebanisterías, aserraderos, fábricas menores de alimentos y textiles, talleres de metalmecánica y ornamentación.

INDUSTRIA TIPO 3

Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás edificaciones para no generar molestias. Requieren de un concepto especial de la Oficina de Planeación para su localización, diseño, estructura física y manejo de impactos ambientales y urbanos. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la entidad competente la correspondiente autoridad ambiental.

Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:

- Fábricas de productos cerámicos y provenientes de arcillas, fábricas que utilicen el cemento como materia prima, silos de crecimiento, producción de concentrados animales, trilladoras, tostadoras, altos hornos, y en general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.

PARÁGRAFO: No se permite el desarrollo de industrias extractivas dentro del área urbana.

ARTICULO 52. USOS INSTITUCIONALES

INSTITUCIONAL TIPO 1

Se definen como tal los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo esta conformado entre otros por las siguientes actividades:

- Educacional: escuelas primarias.
- Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- Comunales: centros comunales.

INSTITUCIONAL TIPO 2

Hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.

Esta conformado entre otros por los siguientes:

- Educacional: institutos secundarios y de educación especializada.
- Asistenciales: pequeñas clínicas, centros de atención a minusválidos.
- Recreativos: clubes y centros deportivos.
- Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
- Culto: capillas, iglesias.
- Culturales: auditorios, teatros.

INSTITUCIONAL TIPO 3

Se refiere a establecimientos considerados únicos en el casco urbano, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, que definirá los tratamientos para cada caso.

Figuran entre otros los siguientes:

- Asistenciales: hospitales, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas
- Recreativos: estadios, coliseos, plazas de toros
- Cementerios
- Mercadeo y abastecimiento
- Servicios varios: estaciones de bomberos, terminales de transporte
- Seguridad: puestos de policía e instalaciones militares: se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas.

ARTÍCULO 53. AREAS URBANAS.

Se refieren a aquellos suelos destinados a usos urbanos, que deben contar con infraestructura vial y redes primarias de servicios, posibilitándose su urbanización y construcción según sea el caso (ley 388 de 1997, art. 31). estas áreas aparecerán incorporadas en el perímetro urbano, siendo desarrolladas con usos urbanos de conformidad a la zonificación urbana vigente, entre otros con actividades residenciales o múltiples, con usos comerciales, institucionales, industriales y recreativos.

ARTÍCULO 54. DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS.

El desarrollo de los usos urbanos estará sujeto a:

La normativa urbana vigente para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.

La ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.

La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.

La cesión de las áreas de uso público requeridas (cesiones tipos A, B y afectaciones) de conformidad a las especificaciones y calidades exigidas.

Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.

Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

C U A R T A P A R T E: SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL

T I T U L O P R I M E R O. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE URBANO

CAPITULO I. ESTRUCTURA DEL PLAN VIAL

ARTICULO 55. DEFINICION DE PROGRAMAS.

El plan vial pretende ser el primer elemento estructurante del espacio público, ya que su desarrollo es el que permite la interacción y jerarquización de los diversos espacios y actividades del área urbana.

La política del plan vial desarrolla los siguientes programas:

- Programa de Mejoramiento Vial
- Programa de Desarrollo Vial
- Programa de Transportes
- Programa de Estructura del Espacio Público

ARTICULO 56. PROGRAMA DE MEJORAMIENTO VIAL.

El programa de mejoramiento vial establece el mantenimiento y adecuación de la

estructura vial existente, este plan de mejoramiento vial debe ser acometido en el *corto plazo* como objetivo prioritario de adecuación de estructura de espacio público con las siguientes obras:

Programa de Mejoramiento Vial

| TIPO DE MEJORAMIENTO | VIA | TRAMO |
|-----------------------|---|--|
| PAVIMENTACION | Calle 2 ^a Calle 6 ^a Calle 3 ^a Calle 5 ^a Cra. 1 ^a y 2 ^a Cra. 3 ^a | Entre carreras 1 ^a a 2 ^a - 4 ^a a 6 ^a y 6 ^a a 10 ^a Entre cra. 6 ^a y la vía Variante Entre cra. 6 ^a y la cra. 10 ^a Entre cra. 1 ^a y la cra. 3 ^a Este Entre calle 1 ^a y el chorro cural Entre calle 6 ^a y la vía variante |
| ADECUACION DE ANDENES | Carrera 1 ^a a 5 ^a Calle 3 ^a Calle 2 ^a | Entre Calles 1 ^a a 3 ^a Entre cra. 6 ^a y la cra. 10 ^a Entre carreras 1 ^a a 4 ^a |

ARTICULO 57. PROGRAMA DE DESARROLLO VIAL.

El programa de desarrollo vial determina la estructura vial necesaria para la cabecera municipal de guasca, esta estructura es generada a partir de las vías ya existentes, las cuales son complementadas, clasificadas y jerarquizadas para conformar la futura estructura vial de guasca. a continuación se establece la siguiente clasificación vial que incluye las nuevas vías y sus correspondientes perfiles.

Proyecto - Vía Regional V-1

Esta vía es la denominada variante, funciona en doble sentido con un ancho de 12 metros, esta vía fue construida para evitar el tráfico pesado en el área urbana de Guasca y permitir el paso de las rutas de Buses hacia la región del Guavio.

La vía requiere el diseño y adecuación de franjas de aislamiento ambiental, desarrolladas con sardineles de 5mts. de ancho donde se localizaran los andenes y zonas de mobiliario público, junto a esta se debe añadir una franja de 7.5mts. de ancho donde se implemente un plan de reforestación y aislamiento ambiental con especies nativas y emperadización.

Proyecto - Vía Secundaria V-2

Este proyecto contempla la organización de un primer “anillo” vial a partir de la expansión de la malla ortogonal actual, de forma que permita la circulación de vehículos hacia las zonas periféricas sin pasar por la parte central.

El recorrido de esta vía se divide en tres tramos así:

Tramo 1 - Comienza en la vía que viene de Bogotá y que ingresa a la cabecera municipal por la calle 1^a hasta la actual carrera 1^a, en este tramo la vía necesita adecuar su perfil con la construcción de andenes adecuados y una zona de aislamiento ambiental de 3 a 5mts. con arborización en el costado sur sobre los establecimientos educativos del sector.

Tramo 2 - Comienza en la calle 1^a con carrera 1^a desde allí se debe adecuar un tramo por la vía que va hacia la vereda Floresta que debe ser empatado con la construcción de

la Calle 4ª Este. Esta calle unirá la calle 1ª con la 6ª y completará la malla ortogonal sobre los predios del sector oriental.

Tramo 3 - Comienza en la “Y” formada por la unión de la vía variante V-1 y la calle 6ª, se desarrolla de forma paralela a estas dos y corresponde a la futura carrera 8ª, desde esta se tendrá acceso a las instalaciones del matadero y plaza de ferias, su trazado conformará la expansión de la malla ortogonal sobre el sector norte de la cabecera municipal de Guasca.

En los tramos 2 y 3 la vía debe ser adecuada en doble calzada, además requiere el diseño y adecuación de franjas de aislamiento ambiental, desarrolladas con andenes de 3mts. de ancho donde se localizaran los andenes ejes peatonales y zonas de mobiliario público, junto a esta se debe añadir una franja de 5mts. de ancho donde se implemente un plan de reforestación y aislamiento ambiental con especies nativas y empradización.

Específicamente sobre el tramo 3 se desarrollará una zona de filtro ambiental con actividades recreativas pasivas y un plan de reforestación y arborización para protección del talud. Esta franja estaría localizada entre la calle 6ª y la calle 2ª con un ancho de 15 a 30mts.

Proyecto - Vía Terciaria V- 3

Este proyecto contempla la organización de un segundo “anillo” vial que completa la estructura vial central, de forma que permita la circulación de vehículos hacia los barrios interiores sin atravesar o congestionar la parte central.

El recorrido de esta vía se divide en tres tramos así:

Tramo 1 - Es la carrera 6ª entre calles 1ª y 6ª en este tramo la vía necesita adecuar su perfil con la construcción de andenes adecuados de hasta 2mts. de ancho con una calzada de mínimo 8mts con arborización en el costado occidental sobre el cementerio.

Tramo 2 - Es la carrera 1ª entre calles 1ª y 6ª en este tramo la vía necesita adecuar su perfil con la construcción de andenes adecuados de hasta 2mts. de ancho con una calzada de mínimo 8mts, sin embargo aquí ya no hay posibilidades de arborización.

Tramo 3 - Es la futura carrera 7ª que se desarrollará entre los dos primeros tramos, es decir de la carrera 1ª a la 6ª, esta vía tendrá una calzada de 8mts. con sardineles de 3mts. de ancho donde se localizaran los andenes ejes peatonales y zonas de mobiliario público, junto a esta se debe añadir una franja de 5mts. de ancho donde se implemente un plan de reforestación y aislamiento ambiental con especies nativas y empradización, que al igual que la futura carrera 8ª están diseñadas para proteger el talud.

Proyecto - Vías de Cuarto Orden V - 4

Pertencen a este orden las vías que dan acceso a lotes y construcciones, entran bajo esta clasificación las demás vías de la cabecera municipal de Guasca. En la actualidad estas vías presentan una calzada promedio de 6mts. con andenes de 0.70 a 1mts. lo que afecta notoriamente la circulación peatonal. Para las nuevas vías bajo esta clasificación se deben ampliar los andenes a 1.5mts y las calzadas deben ser de 7.5mts de ancho.

Proyecto - Vías Peatonales V - P

El recorrido ente la iglesia y el cementerio genero desde la fundación de Guasca un corredor peatonal y ceremonial, que posteriormente fue adecuado como acceso vesicular a la plaza del pueblo.

En la actualidad es importante devolver el sentido peatonal al tramo de la calle 4ª entre carreras 4ª y 6ª y la calzada central de la calle 4ª entre carreras 3ª y 4ª y la carrera 4ª entre calles 3ª y 4ª, puesto que esta se encuentra en la zona de conservación urbanística además de que sobre ella se encuentra el colegio Mariano Ospina que genera un alto número de circulaciones.

Esta vía peatonal será articulada con una plaza desarrollada sobre la vía para unir las dos edificaciones de la Normal Mariano Ospina, y la portada del cementerio. Este eje debe ser rematado con un cambio de textura de las vías que rodean la plaza - parque principal para disminuir los flujos vehiculares el perfil de las vías peatonales ira de paramento a paramento, para permitir la localización de arborización iluminación de baja escala y mobiliario urbano.

Proyecto - Vehicular Mixto

En la estructura vial municipal se presenta como proyecto de la estructura urbana una ciclo vía que se desprende de la vía que de Bogotá llega al parque Tominé y que a partir del ingreso a la capilla de Siecha conducirá a los turistas hasta los termales de Aguas Calientes atravesando el casco urbano por la calle 3ª, cuya textura debe ser cambiada para restringir el paso de los vehículos. De acuerdo al plano: "*Municipio de Guasca. Formulación del Plan Vial*"

Como prioridades del plan vial urbano se establecen los siguientes puntos:

Definición y establecimiento Jurídico y legal de las áreas de protección ambiental y de utilidad pública vial para los corredores viales descritos en el plano "*Municipio de Guasca. Formulación del Plan Vial*" (vías V-1 y V-2), este proyecto debe ser realizado en el corto plazo (3 años).

Diseño y construcción del anillo vial V-2 y V3 construcción de los tramos nuevos es decir las carreras 7ª y 8ª, este proyecto debe ser ejecutado en el Mediano Plazo (6 años).

PARAGRAFO: La localización del plan vial se detalla en el plano: "*Municipio de Guasca Formulación del Plan Vial*"

ARTICULO 58. La Administración Municipal concertará con los usuarios la pavimentación de todas las calles del casco urbano que aún están sin pavimentar.

ARTICULO 59. PROGRAMA DE TRANSPORTES.

Se ubicará el terminal de transporte en la intersección de la carrera 3ª con la vía variante, puesto que en este sitio se establece un área de desarrollo múltiple donde el establecimiento de un terminal es compatible con el uso del suelo y con la estructura urbana.

El proyecto del diseño y construcción del terminal de transportes en el área de actividad múltiple, debe ser realizado en un plazo máximo de tres (3) años.

ARTICULO 60. PROGRAMA DE ESTRUCTURA DEL ESPACIO PUBLICO.

El espacio público de la cabecera municipal de Guasca debe configurarse por medio de la adecuación de dos ejes estructurantes:

El primer eje corresponde al sendero peatonal de la calle 4ª que va del cementerio hasta la plaza central y su prolongación hasta el barrio el Prado, donde es necesario afectar un predio y una casa hasta rematar en una plazoleta, la construcción de esta plazoleta es importante para articular los ritmos del sendero, partiendo desde la plazoleta propuesta frente a la normal Mariano Ospina, para seguir al parque Central y rematar en la Plazoleta del barrio El Prado.

El segundo eje corresponde a la ciclovía de la carrera 3ª que parte de una plazoleta propuesta entre las instituciones educativas Domingo Savio y la escuela Simón Bolívar, llegando al Parque Central y rematando en el cruce de la carrera 3ª con la vía variante donde se debe diseñar una plaza que permita una articulación espacial con el terminal de transportes.

PARAGRAFO: El espacio público de la cabecera municipal es articulado por estos dos ejes que lo recorren de forma transversal y longitudinal teniendo como centro el Parque Principal, y generando a lo largo del recorrido plazoletas en los puntos de encuentro o nodos como los colegios y el terminal de transportes, lo que finalmente convierte dichos espacios en puertas de ingreso al poblado, con la posibilidad de ser espacios de esparcimiento y disfrute urbano con zonas verdes y mobiliarios adecuados que configuren estos sitios como hitos de la actividad urbana.

ARTICULO 61. CONFIGURACIÓN DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL.

La estructura pública debe ser complementada por la articulación de las franjas ambientales de las nuevas vías y de los cuerpos de agua así como los filtros ambientales que separaran las zonas residenciales de zonas con uso no compatibles con la vivienda y finalmente las zonas de protección que con un diseño adecuado pueden ser convertidas en parques o áreas verdes de recreación pasiva.

En el cuadro anexo se localiza el desarrollo de la estructura verde compuesta por los parques de sector y las plazas estructurantes para superar el déficit cuantitativo de áreas verdes y zonas libres existentes en la cabecera municipal de Guasca.

Programa de Areas de Espacio Público y Ambiental

| TIPO DE AREA | HECTAREAS | PLAZO |
|-----------------------------|------------------|----------------------|
| Areas de Caños | 14.4 | Corto Plazo (4 años) |
| Areas de Plazas | 1.9 | Corto Plazo (4 años) |
| Areas de Parques | 2.9 | Corto Plazo (4 años) |
| Areas de Filtro Ambiental | 1.1 | Corto Plazo (4 años) |
| Franjas Ambientales de Vías | 7.1 | Corto Plazo (4 años) |
| Total Espacio Público | 27.5 | Corto Plazo (4 años) |

T I T U L O S E G U N D O . P L A N D E S E R V I C I O S P Ú B L I C O S D O M I C I L I A R I O S

CAPITULO I. ESTRUCTURA DEL PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 62. POLÍTICAS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Se promoverán modalidades de servicios públicos auto-suficientes de manera a ampliar la cobertura, así como lograr su sostenibilidad financiera .

Deberán incentivarse las aplicaciones de formas alternativas de energía en las construcciones de vivienda nueva, las cuales deben contemplar diseños adecuados.

Los planes de Electrificación, Telefonía y Transporte, que no dependen directamente del municipio se desarrollarán en concordancia con las entidades correspondientes teniendo en cuenta las deficiencias actuales, así como los futuros desarrollos.

PARAGRAFO: Todo nuevo desarrollo de vivienda deberá utilizar redes subterráneas para todos los servicios públicos.

ARTICULO 63. DEFINICION DE PROGRAMAS.

Se define la estructura de servicios públicos a partir de los siguientes programas:

Programa de Acueducto Urbano.

Programa de Alcantarillado Urbano.

Programa de Basuras.

CAPITULO II. PROGRAMAS PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

ARTICULO 64. PROGRAMA DE ACUEDUCTO.

Se organizará el ente administrativo con base en el marco legal establecido por la ley 142 de 1994, sea este oficina o empresa de servicios públicos o asociación de usuarios. se programará la complementación de las plantas de tratamiento con los elementos necesarios (dosificadores). en el corto plazo se suplirá la producción de agua tratada deficitaria mediante la puesta en marcha de la segunda planta.

Se desarrollará el proyecto regional sobre el río Siecha con una capacidad nominal de 33.83 litros por segundos para dar servicio a 12 veredas y una parte aproximadamente de 10 litros por segundo para la zona urbana

Se instalará un medidor de caudal a la salida del tanque, de forma que permita determinar el volumen de agua que se trata y por comparación con el número de metros cúbicos facturados, así como las pérdidas por fugas en la red o por instalaciones no autorizadas.

Se adelantarán registros de muestreo que permitan construir datos del comportamiento de consumo de cada suscriptor

Se diseñara una campaña de Educación y concientización que comprometa a pobladores y autoridades en l proyecto de organización de la empresa y el proyecto.

Se pondrán en marcha programas periódicos de mantenimiento de todas las estructuras del sistema de Acueducto (bocatomas, desarenadores, ventosas y purgas en redes de conducción, plantas, redes de distribución y medidores) .

ARTICULO 65. PROGRAMA DE ALCANTARILLADO.

La Oficina de Planeación exigirá que en los diseños de construcciones nuevas se proyecten, y se construyan redes independientes de aguas negras y lluvias. Los emisarios finales se conducirán a su entrega en un solo punto. Se diseñará la planta de tratamiento de aguas negras

ARTICULO 66. PROGRAMA DE ASEO.

Se ampliará el servicio a las nuevas áreas urbanas y rurales que se desarrollen en los próximos nueve años.

CAPITULO III. EJECUCION DE PROGRAMAS EN EL CORTO, (MEDIANO Y LARGO PLAZO)

ARTICULO 67. EJECUCION EN EL CORTO PLAZO.

Se consideran las siguientes actividades a desarrollar en el corto plazo:

- i. Se creará una Empresa u Oficina de Servicios Públicos con funciones claramente establecidas, pero fundamentalmente con una base que es el soporte económico que son las tarifas técnicamente calculadas de acuerdo a las recomendaciones de la Superintendencia de Servicios Públicos.
- ii. Se pondrá en funcionamiento todo el proceso del tratamiento del agua dotando las plantas de los elementos faltantes como elementos de laboratorio para pruebas dosificadores y químicos.
- iii. Se dotará de instrumentos de Macromedición el sistema.
- iv. Se Activará el sistema de Micromedición
- v. Se establecerán Programas de Mantenimiento periódico de los Sistemas.
- vi. Se elaborará el Estudio y Proyecto del plan Maestro de alcantarillado

ARTICULO 68. EJECUCION EN EL MEDIANO PLAZO:

Las actividades del mediano plazo son:

- i. Elaboración del Estudio y Proyecto de la planta de Aguas Negras
- ii. Elaboración del Estudio y Proyecto de la Planta de Tratamiento de Basuras

Q U I N T A P A R T E: TRATAMIENTOS DE UTILIZACION DE LOS SUELOS URBANOS

T I T U L O P R I M E R O. GENERALIDADES

ARTICULO 69. DEFINICION.

Se define como zona de tratamiento, al área urbana que presenta características similares en cuanto a composición, densidad, morfología y tipología, de manera que se pueden establecer patrones y normas para su manejo y conservación o consolidación.

ARTICULO 70. LOCALIZACION.

Todas las zonas de tratamiento definidas para el área urbana son delimitadas por polígonos cuyos puntos y coordenadas se encuentran debidamente referenciados y especializados en los planos oficiales, lo que hace obligatoria su consulta para cualquier tipo de acción o programa a desarrollarse en el área urbana

PARAGRAFO: Se debe consultar el plano : “*Municipio de Guasca , Propuesta de zonificación y tratamientos*”, que se anexa a este acuerdo.

ARTICULO 71. ALCANCES Y NORMATIVA

Los alcances y la normativa de todas las zonas que a continuación se enumeran y definen se presenta en detalle en el anexo denominado Estatuto Urbano para el Municipio de Guasca, por lo cual la aprobación de este acuerdo esta sujeta a la aprobación de este anexo.

TÍTULO SEGUNDO. ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

ARTÍCULO 72. DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.

Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo (ARTICULO 5º, Ley 9a. de 1989).

ARTÍCULO 73. CAMBIO DE DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de la áreas urbanas, no podrá ser variado si no por el concejo municipal, por iniciativa del alcalde, siempre y cuando sea canjeado por otros de características similares (ARTICULO 6º, Ley 9a. de 1989).

ARTÍCULO 74. USO DEL ESPACIO PÚBLICO

Ningún área de uso público, podrá tener ningún tipo de enajenación respecto a su vocación como áreas colectivas. No podrán ser apropiadas por ningún particular, ni utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público

como áreas de parqueo. La alcaldía municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de el.

CAPÍTULO II. ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Z.C.H.

ARTÍCULO 75. DEFINICIÓN

La zona de conservación hidrológica se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos (ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.). Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.

Los cuerpos hídricos son de capital importancia, puesto que mantienen y regulan el ciclo hidrológico y son un importante reservorio de biodiversidad.

ARTÍCULO 76. CAUCE NATURAL

El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados o entubados.

ARTÍCULO 77. RONDA HIDRÁULICA

La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 78. ÁREAS DE PROTECCIÓN

Las áreas de protección del sistema hídrico es el área de uso público contiguo a la de la ronda técnica, necesaria para la preservación y manejo ecológico de los recursos hídricos.

ARTÍCULO 79. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN

La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la entidad ambiental competente.

CAPÍTULO III. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Z.P.A.

ARTÍCULO 80. DEFINICIÓN

Este tratamiento de protección ambiental se adopta con el fin de preservar los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área urbana, que han venido siendo destruidos sistemáticamente en aras del desarrollo urbanístico, produciendo un espacio urbano de características ambientales cada vez más pobres.

ARTÍCULO 81. COMPONENTES

Las zonas de protección ambiental comprenden entre otros los siguientes elementos:

Áreas de riesgo o amenaza.

Áreas de vegetación nativa o especies vegetales significativa.

Áreas de alto valor faunístico.

Áreas que por su pendiente, calidad del suelo, etc., imposibiliten el desarrollo de construcciones.

Áreas de alto valor paisajístico y ecológico.

Áreas para la protección y amortiguación de impactos ambientales.

CAPÍTULO IV. ZONAS VERDES Z.V.

ARTÍCULO 82. DEFINICIÓN

Las zonas verdes y recreativas son las áreas destinadas para el esparcimiento y la recreación de los pobladores, pudiendo ser de carácter pasivo o activo.

Áreas de recreación pasiva: tienen fines principalmente estéticos y ambientales. Las actividades humanas desarrolladas son ante todo el descanso y la contemplación.

Áreas de recreación activa: su fin principal es el ofrecimiento de un espacio para la práctica del ejercicio y el deporte, es por ello que deben contar con una adecuada infraestructura en cuanto a equipamientos y edificaciones.

ARTÍCULO 83. PROPIEDAD

Las áreas recreativas y deportivas pueden ser de uso público o privado, en estas últimas el uso está restringido a determinadas personas o colectividades. Ambas forman parte del espacio público.

CAPÍTULO V. AREAS DE UTILIDAD PÚBLICA (ZONAS VIALES) A.U.P.

ARTÍCULO 84. DEFINICIÓN

Hacen referencia estas áreas a los corredores previstos para la circulación de vehículos y peatones y que en su conjunto configuran el plan vial y forman parte de la estructura del Espacio público.

ARTÍCULO 85. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS VIALES

Son áreas viales de uso público las siguientes:

Vías urbanas arteriales (V-1 y V-2).

Vías urbanas locales (V-3 y V-4), cedidas al municipio

Peatonales.

Los demás componentes del sistema vial (puentes, glorietas, separadores, túneles, etc.).

ARTÍCULO 86. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO

Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos.

Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.

Las áreas de estacionamiento privado.

ARTÍCULO 87. ZONAS DE RESERVA VIAL

Zonas de reserva en terreno para vías del plan vial arterial, son las requeridas para la futura construcción o ampliación de este tipo de vías y las obras requeridas en sus intersecciones (puentes, glorietas, etc.).

ARTÍCULO 88. TIPOS DE VÍAS

Los tipos de vías urbanas determinados para la regulación y complementación de la malla vial existente y su prolongación hacia áreas previstas para la expansión urbana son:

- V - 1 = Vía Urbana arterial Principal
- V - 2 = Vía Urbana arterial Secundaria
- V - 3 = Vía urbana local principal
- V - 4 = Vías urbana local secundaria
- V - P = Vía Peatonal

CAPITULO VI. ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 89. DEFINICIÓN DE ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Las zonas de servicios públicos son las destinadas a las redes de infraestructura de servicios domiciliarios, tanto para su abastecimiento, distribución, almacenamiento, y en general las destinadas a la prestación óptima de estos servicios; así mismo, incluye áreas para instalaciones de equipamiento anexas, y las necesarias para el control ambiental y de riesgo de las mismas.

ARTÍCULO 90. DEFINICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Se entiende como servicios públicos domiciliarios: de energía eléctrica, gas y otras fuentes alternativas, acueducto, alcantarillados y telecomunicaciones.

ARTÍCULO 91. AFECTACIONES POR SERVICIOS PÚBLICOS

Las áreas de afectación para infraestructura de servicios públicos son las requeridas para las ampliaciones y/o complementación de las redes y equipamiento anexo, afectarán a los inmuebles públicos y privados para los procesos de urbanización y construcción. Dichas afectaciones serán consignadas en detalle al plano oficial por la oficina de Planeación Municipal, con base en conceptos técnicos de las Empresas Prestadoras de los Servicios Públicos en el Municipales de Guasca.

CAPITULO VII. ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Z.I.E.

ARTÍCULO 92. ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Las zonas de equipamiento comunitario son las destinadas a la prestación de servicios de educación, salud, abastecimiento y mercadeo e institucional. Este último comprende los inmuebles de los poderes ejecutivo, legislativo y jurisdiccional, instalaciones de prevención y seguridad públicas, cultural y comunitario públicas, y otras especiales como cementerios, instalaciones de culto y terminales de transporte.

ARTÍCULO 93. ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES

Se refiere a las áreas reservadas para la localización futura de equipamientos de carácter institucional. Su destinación no podrá ser variada.

CAPÍTULO VIII. CESIONES DEL SUELO URBANO Y AFECTACIONES

ARTÍCULO 94. CESIONES DE SUELO URBANO

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público en lo referente a la dotación de equipamientos; se destina tanto para el casco urbano como para comunidades particulares.

ARTÍCULO 95. CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES

Las cesiones se clasifican de la siguiente manera:

CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO – TIPO A - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito al municipio, destinado a la conformación de zonas verdes, suelos de protección y equipamiento comunal público.

CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL – TIPO B - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado requerido por los residentes de una construcción o un conjunto de ellas.

Para mas detalle sobre cesiones, ver capítulo sobre cesiones en el título de áreas por desarrollar.

ARTÍCULO 96. AFECTACIONES

El área de afectaciones se refiere a los terrenos destinados para la construcción o ampliación de vías y de sus obras necesarias; para la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, sus obras de infraestructura y las respectivas áreas de aislamiento ambiental; y otras que determine la administración municipal.

Las áreas de afectación deben ser transferidas a título gratuito al municipio por parte de los urbanizadores y propietarios de los predios afectados, ajustándose a los procedimientos expresados en los artículos 37 y capítulo 3 de la Ley 9 de 1989. La expedición de la licencia de construcción y urbanismo debe estar supeditada a ello.

CAPÍTULO IX. ZONAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 97. ASIGNACIÓN

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados en el Plano: "*Municipio de Guasca , Propuesta de zonificación y tratamientos*", de la presente normativa como de conservación arquitectónica y conservación urbanística.

SUB CAPÍTULO I.: ZONAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 98. DEFINICIÓN

Las edificaciones y elementos de conservación arquitectónica son aquellos que deben ser preservados como elemento primordial de la memoria colectiva del municipio, como patrimonio cultural inmueble y memoria urbana, y como representación de la comunidad como grupo social. Determina la protección de los inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, estéticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc, merecen ser conservados.

SUB CAPÍTULO II. ZONAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 99. DEFINICIÓN

Las áreas de conservación urbanística son aquellos sectores urbanos que por sus calidades arquitectónicas, urbanísticas, históricas, estéticas, culturales, ambientales, paisajísticas, etc, deben mantener y recuperar dichos valores.

TÍTULO TERCERO. ZONAS DESARROLLADAS

ARTÍCULO 100. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Se entiende por áreas desarrolladas, las pertenecientes al interior del perímetro urbano, que se encuentran ocupadas por edificaciones de manera total o parcial. De acuerdo a sus características, y al tratamiento de que serán objeto estas áreas se clasifican de la siguiente manera:

Áreas de consolidación tipo A
Áreas de consolidación tipo B
Áreas de mejoramiento integral

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados como tal en el Plano: "*Municipio de Guasca , Propuesta de zonificación y tratamientos*", de la presente normativa.

CAPÍTULO I. ZONA DE CONSOLIDACIÓN TIPO A

ARTÍCULO 101. DEFINICIÓN.

Las áreas de consolidación tipo A se refieren al sector aledaño a la zona central, con varios lotes sin ocupar, el cual requiere de acciones para ser adaptado a las nuevas necesidades del asentamiento, sirviendo a la vez como espacio de transición hacia a las nuevas áreas urbanas. A diferencia de las áreas de conservación urbanística, este sector permite incluso la demolición de las construcciones para adecuarlas a las nuevas necesidades.

CAPÍTULO II. ZONA DE CONSOLIDACIÓN TIPO B

ARTÍCULO 102. DEFINICIÓN.

Las áreas de consolidación tipo B se refieren al sector que rodea el casco central, que posee varios lotes sin ocupar, el cual requiere de acciones para ser adaptado a las

nuevas necesidades del asentamiento. Este sector permite intervenciones de todo tipo, desde la adecuación y la ampliación hasta demolición de las construcciones para acondicionarse a las nuevas necesidades.

CAPÍTULO III. ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTÍCULO 103. DEFINICIÓN.

Corresponde a este tratamiento las áreas que no han podido consolidarse, aún cuando su tiempo de fundación es relativamente largo; adicionalmente, presentan deficiencias en la prestación de los servicios públicos y en equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 104. ASIGNACIÓN

Serán objeto de este tratamiento los sectores urbanos señalados en el plano: "*Municipio de Guasca , Propuesta de zonificación y tratamientos*", de la presente normativa como de mejoramiento integral.

TÍTULO CUARTO. ZONAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 105. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Áreas de desarrollo son aquellas zonas que se deben incorporar al procesos de urbanización, para que de esta forma satisfaga las necesidades de vivienda y otros, demandados por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que al control de su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa propuesta.

Para efectos de la presente normativa se clasifican de la siguiente manera:

Áreas para vivienda de interés social.

Áreas de desarrollo habitacional.

Áreas de actividad múltiple.

Los predios deslindables de las áreas de uso público colindantes, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento al interior del perímetro urbano, que posean un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m².

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados en el plano: "*Municipio de Guasca , Propuesta de zonificación y tratamientos*", de la presente normativa para tal fin.

CAPÍTULO I. ZONA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 106. DEFINICIÓN.

Las áreas para vivienda de interés social, corresponden a los sectores localizados al interior del casco urbano, que se reservan para el desarrollo futuro de este tipo de unidades habitacionales.

CAPÍTULO II. ZONA PARA DESARROLLO HABITACIONAL

ARTÍCULO 107. DEFINICIÓN.

Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda, generadas por el crecimiento de la población.

CAPÍTULO III. ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

ARTÍCULO 108. DEFINICIÓN.

Las áreas de actividad múltiple son las determinadas para la localización de una heterogeneidad de usos, incluyendo aquellos de mayor impacto, no viables de ser localizados en otros sectores del casco urbano.

S E X T A P A R T E: ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

T I T U L O I. JUSTIFICACION Y POLITICAS PARA LA CREACION DE LAS ZONAS ESPECIALES.

1. MEDIO AMBIENTE.

Los determinantes ambientales tienen su manifestación más fuerte en la política de ordenamiento y desarrollo ambiental, cuyo fundamento constitucional se encuentra en los artículos 58,67,80,81,95 (numeral 4), 289(numeral 9) 317,330 (numeral 5), 334, 360, 361 y 366 de la constitución Política de 1991, en los que se destaca el interés del constituyente primario por garantizar el derecho de la sociedad a gozar de un ambiente sano, otorgado al estado y a las personas el deber de proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines, así como la participación ciudadana en las decisiones que afecten la integridad ambiental.

En síntesis, se observa en la Constitución Política un nuevo enfoque en la concepción de la planificación del desarrollo, introduciendo en ésta la dimensión ambiental, mediante la cual el desarrollo económico y social debe ser compatible con la preservación, protección y recuperación de los recursos naturales que requieren las próximas generaciones para su desarrollo.

La ley 99 de 1993 y sus normas reglamentarias desarrollan, en gran medida, los aspectos ambientales anteriores. En dicha ley se define el ordenamiento ambiental del territorio como “La función atribuida al estado de regular y orientar el proceso de diseño y planificación de uso del territorio y de los recursos naturales renovables de la nación, a fin de garantizar su adecuada explotación y su desarrollo sostenible” (Ley 99/93, artículo 7). Del mismo modo señala los fundamentos e instrucciones claves para lograr un orden territorial basado en la conservación y uso sostenible del patrimonio natural y cultural del país, tal como lo ordena la Constitución Política en su artículo 80.

Dentro de este contexto la ley 99 de 1993, adopta los principios del desarrollo sostenible contenido en la Declaración del Río de Janeiro de 1992, para orientar los procesos de desarrollo económico y social del país. Así mismo, establece la protección prioritaria de la

biodiversidad del país y de las fuentes de agua, la consideración del derecho de los seres humanos a una vida saludable y productiva en armonía con la naturaleza; la investigación científica como base la formulación de políticas ambientales, la incorporación de los costos ambientales en los proyectos de inversión y el uso de instrumentos económicos para la prevención, corrección y restauración del deterioro ambiental y para la conservación de los recursos naturales renovables y la obligatoriedad de la prevención de desastres o mitigación de su ocurrencia (Ley 99/93, art.1). Como desarrollo de lo anterior, la ley 162 de 1994 aprueba el “Convenio sobre la Diversidad Biológica” hecho también en Río de Janeiro en 1992, la Ley de 1994 aprueba la “Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el cambio climático” hecha en Nueva York en mayo de 1992 y la Ley 208 de 1995 aprueba el “Estatuto del Centro Internacional de Ingeniería Genética y Biotecnología”, hecho en Madrid en septiembre de 1983.

Un aspecto trascendental para el logro de los propósitos ambientales anteriores lo constituye la profundización de la conciencia ambiental de la sociedad, la cual solo es posible, a través de la educación asignando a los ciudadanos el deber de “proteger los recursos culturales y naturales del país y velar por la conservación de un ambiente sano”(CP, art. 95 un.8), al Contralor General de la República, la función de “presentar al Congreso de la República un informe anual sobre el estado de los recursos naturales y del ambiente (CP, art. 277, num4) y los concejos municipales deben “Dictar las normas necesarias para el control, la prevención y defensa del patrimonio ecológico y cultural del municipio (CP, art. 313, num.9).

1.1 PARQUE NATURAL NACIONAL DE CHINGAZA, respecto del cual es necesario, determinar las directrices y estrategias ambientales que procuren con su preservación, protección y rehabilitación en zonas afectadas.

1. 2. MANEJO REGULACION DEL RECURSO HIDRICO, definiendo las compensaciones o retribuciones a las que tiene derecho el municipio para la explotación consumo y comercialización del mismo, frente otras entidades territoriales.

1. 3. CAPILLA DE SIECHA Y ZONA DE INFLUENCIA, de conformidad a los establecidos por el Decreto 604, del Ministerio de educación Nacional, que le otorga la calidad de Monumento Nacional demarcando una zona de influencia como zona arqueológica.

1. 4. REGULACION Y MANEJO DEL PARQUE INDUSTRIAL, que se esta desarrollando en la zona rural del municipio. Implementando medidas ambientales y las tasas retributarias a las que deben esta sujetos por el impacto ambiental negativo que causan al medio ambiente y al entorno natural que interactua con la población.

1.5. REGULACIÓN Y MANEJO DE LA EXPLOTACIÓN DE AGREGADOS. Determinando la forma asociativa y organizacional en que debe operar el gran número de familias campesinas que derivan su sustento de dicha industria; complementando con la compensación y rehabilitación de las zonas devastadas de tal forma que se establezcan restricciones, sanciones y estímulos a quienes brinden un equilibrio proporcional y reciproco entre la actividad minera como tal y la protección del medio ambiente.

1.6. REGULACION Y MANEJO DEL IMPACTO SOCIAL Y AMBIENTAL GENERADO POR LOS AGROCULTIVOS, determinando las restricciones, compensaciones o retribuciones que debe recibir el municipio y las sanciones por el incumplimiento de las

normas establecidas en un plan parcial que formara parte integral del E.O.T. aprobado.

Realizadas las siguientes consideraciones que determinan en forma concreta la asesoría que se brinda procedo a desarrollar la temática jurídica, que debe ser tenida en cuenta en cada uno de los numerales anteriormente citados, en estricto orden.

1.1 PARQUE NATURAL NACIONAL CHINGAZA :

El sistema de parques nacionales incluye las siguientes categorías especiales:

1. Parque Nacional.

Definido como área cuya extensión permite su autorregulación ecológica y cuyos ecosistemas, en general no han sido alterados sustancialmente por la explotación u ocupación humana y donde las especies vegetales y animales, complejos geomorfológicos y manifestaciones históricas o culturales tiene un valor científico educativo estético y recreativo nacional y para su perpetuación se somete un régimen adecuado de manejo (Ley 2811/74, atr. 329, literal a).

2. Reserva Natural.

Area en la cual existen condiciones primitivas de flora, fauna y gea, destinada a la conservación investigación y estudio de sus riquezas naturales. Dentro de esta categoría pueden incluirse las reservas naturales de la sociedad civil, establecidas por la Ley 99 de 1993 en su artículo 109, literal b), referidas a áreas de un inmueble que conserve una muestra de ecosistema natural y sea manejado bajo los principios de la sustentabilidad en el uso de los recursos naturales, cuyas actividades y usos se establecerán de acuerdo a reglamentación, con la participación de las organizaciones sin ánimo de lucro de carácter ambiental.

3. Area Natural Unica.

Unidades espaciales que, por poseer condiciones especiales de flora y gea, son escenario natural raro (literal C).

4. Santuario de Flora.

Area destinada a preservar especies o comunidades de animales silvestres, para conservar recursos genéticos de la fauna nacional (literal e).

1. Santuario de Fauna:

Area destinada a preservar especies o comunidades de animlaes silvestres, para conservar recursos genéticos de la fauna nacional (Literal e).

6. Vía Parque.

Faja de terreno con carretera, que posee bellezas panorámicas singulares o valores naturales o culturales, conservada para fines de educación y esparcimineto (Literal F).

Las áreas que integran el Sistema de parques Nacionales Naturales contarán con su respectivo plan maestro donde se determinarán los desarrollos, facilidades, usos y manejos de cada una de ellas (Decreto 622/77, art. 16). Podrán ser zonificadas internamente, atendiendo a los siguientes tipos: (decreto 622/77, arts.5 y 18).

Zona primitiva: aquella que no ha sido alterada o que no ha sufrido máxima intervención humana en sus estructuras naturales.

Zona intangible: aquella en la que el ambiente ha de mantenerse ajeno a las más mínima alteración humana, a fin de que las condiciones naturales se conserven a perpetuidad.

Zona de recuperación natural: aquella que ha sufrido alteraciones en su ambiente natural y que está destinada al logro de la recuperación de la naturaleza que allí existió o a obtener mediante mecanismos de restauración un estado deseado del ciclo de evolución ecológica; lograda la recuperación o el estado deseado esta zona será denominada de acuerdo con la categoría que le corresponda.

Zona histórico-cultural: Aquella en la cual se encuentra vestigios arqueológicos, huellas o señales de culturas pasadas supervivencia de culturas indígenas, rasgos históricos o escenarios en los cuales tuvieron ocurrencia hechos trascendentales de la vida nacional. Dentro de esta zona pueden incluirse los monumentos inmuebles nacionales de que trata la ley 163 de 1959 y el decreto reglamentario 264 de 1963, especialmente los referidos a áreas que tengan interés paleontológico.

Zona de recreación general exterior: Aquella que por sus condiciones naturales ofrece la posibilidad de dar ciertas facilidades al visitante para su recreación al aire libre, sin que esta pueda ser causa de modificaciones significativas del ambiente.

Zona de alta densidad de uso: Aquella en la cual por sus condiciones naturales características y ubicación pueden realizarse actividades recreativas y otorgar educación ambiental de tal manera que armonice con la naturaleza del lugar; produciendo la mejor alteración posible.

Zona amortiguadora: aquella en la cual se atenúen las perturbaciones causadas por la actividad humana en las zonas circunvecinas a las distintas áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, con el fin de impedir que llegue a causar disturbios o alteraciones en la ecología o en la vida silvestre de estas áreas.

Zonas de protección, estudio y propagación de fauna silvestre

Se incluye en esta categoría las siguientes áreas:

- Territorio Faunico: Areas reservadas y delimitadas con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre para exhibición (Decreto - Ley 2811/74, art.253; Decreto 1608/78, art. 164). En estas áreas sólo se permite la caza científica (decreto 1608/78, art.19).

Los territorios faunicos tienen los siguientes objetivos (decreto 1608/78, art. 165):

- Conservar, restaurar y fomentar la flora y fauna silvestre que se encuentran en dichas reservas.
- Conocer los ciclos biológicos, la dieta alimenticia y la ecología de las poblaciones naturales de las especies de la fauna silvestre.
- Adelantar investigaciones básicas y experimentales en cuanto a manejo y estudiar el mejoramiento genético de las especies de fauna silvestre.
- Investigar aspectos ecológicos y de productividad primaria que puedan incidir en el manejo de la fauna silvestre y ser aplicable en áreas ecológicamente similares.
- Producir, individuos de fauna silvestre para repoblación de ecosistemas preferencialmente primarios, cuando se considere técnicamente apropiado.

- Establecer y estudiar sistemas y técnicas para el control biológico de especies de la fauna silvestre.
- Investigar la prevención y tratamiento de zoonosis de la fauna.

Los territorios faunicos podrán comprender las siguientes áreas: primitiva. De manejo experimental, de experimentación intensiva, de alta actividad y vial (Decreto 1608/78, art. 167).

Zoocriadero: área de propiedad pública o privada que se destina al mantenimiento, fomento y aprovechamiento de especies de fauna silvestre con fines científicos, comerciales, industriales o de repoblación, ya se desarrollen estas actividades en forma extensiva, semiextensiva o intensiva, siempre y cuando sea en un área determinada (Decreto-Ley 2811/74, art. 254; Decreto 1608/78) reglamenta el funcionamiento de los zoocriaderos en el título IV, capítulo I.

Reservas de caza: área reservada y alinderada con fines de conservación, investigación y manejo, para fomento de especies cinegéticas en donde puede ser permitida la caza con sujeción a reglamentos especiales (decreto - Ley 2811/74, art. 255).

En las reservas de caza se permite la caza científica, la caza de fomento y la caza deportiva (Decreto 1608/78. Art.19).

Coto de caza: área destinada al mantenimiento, fomento y aprovechamiento de especies de la fauna silvestre para caza deportiva (decreto -Ley 2811/74, Art.256; decreto 1608/78, art.156). El decreto 1608/78 reglamenta el funcionamiento de los cotos de caza en el Título IV, Capítulo II.

Veda de caza: áreas en las cuales se prohíbe temporalmente cazar individuos de determinadas especies (Decreto - Ley 2811/74, art. 257; Decreto 1608/78, art. 22).

1.2. MANEJO REGULACION DEL RECURSO HIDRICO:

Zonas hídricas de protección especial

Incluye las áreas de páramos, sus páramos, los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos, zonas marinas y costeras, ciénagas, pantanos, lagos, lagunas y demás ecosistemas hídricos continentales (Ley 99/93, arts.1 y 5, numeral 24).

Así mismo, son objeto de protección y control especial las aguas destinadas al consumo doméstico humano y animal, las zonas de criaderos y hábitat de peces, crustáceos y demás especies que requieran manejo especial, las fuentes, cascadas, lagos y otros depósitos o corrientes de aguas tratadas o artificiales, que se encuentran en áreas declaradas dignas de protección (decreto - Ley 2811/74, art. 137). La ley 199 de 1993 en su artículo 111 declara de interés público, las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales y distritales.

Para facilitar el control sobre el manejo de los recursos hídricos del país, se ha declarado como bienes inalienables e imprescriptibles del estado (Decreto-Ley 2811/74, art. 83).

El álveo o cauce natural de las corrientes.

El lecho de los depósitos naturales de agua.

Las playas marítimas fluviales y lacustres.

Una faja paralela o línea de mareas máximas o la del cauce permanente de ríos o lagos, hasta treinta metros de ancho.

Las áreas ocupadas por los nevados y los cauces de los glaciares.

Los estratos o depósitos de las aguas subterráneas.

El decreto 1541 de 1978 reglamenta entre otros aspectos, el dominio de las aguas, cauces y riberas; los modos de adquirir derecho al uso de las aguas y sus cauces; la explotación y ocupación de playas, cauces y lechos; el uso de las aguas y declaración de reservas y agotamiento; las restricciones y limitaciones al dominio; el régimen de ciertas categorías especiales de aguas (lluvias, subterráneas, minerales, termales), las obras hidráulicas; la conservación y preservación de las aguas y sus cauces. Todos estos aspectos aportan elementos jurídicos suficientes para lograr un manejo sostenible de los recursos hídricos del país.

Un aspecto que ha merecido especial atención en la legislación hídrica es la cuenca hidrográfica, definida como un área físico-geográfica debidamente delimitada en donde las aguas superficiales y subterráneas vierten a una red natural mediante uno o varios cauces del caudal continuo o intermitente que confluye, a su vez en un curso mayor que desemboca o puede desembocar en un río principal, en un depósito natural de aguas, en un pantano o directamente en el mar (Decreto-Ley 2811/74, art. 312, Decreto 2857/81, art. 1).

Corresponde a la administración pública entre otras funciones las siguientes:

Velar por la protección de las cuencas hidrográficas contra los elementos que la degraden o alteren o especialmente los que producen contaminación sedimentación y salinización de los cursos de agua o de los suelos.

Reducir las pérdidas y derroche de aguas y asegurar su mejor aprovechamiento.

Prevenir la erosión y controlar y disminuir los daños causados por ella.

Mantener o mejorar las condiciones ecológicas del agua, proteger los ecosistemas acuáticos y prevenir la eutroficación (Decreto-Ley 2811/74, art.314).

El instrumento fundamental para la protección de las cuencas que establece la ley es el plan de ordenación y manejo. En este sentido, la ordenación de una cuenca se define como la planeación del uso coordinado del suelo, de las aguas, de la flora, y la fauna y su manejo, como la ejecución de obras y tratamientos (Decreto-Ley 2811/74, art. 316).

(Decreto-ley 2811/74, art. 325). Se podrán adquirir bienes de propiedad privada y los patrimoniales de las entidades de derecho público que se requieran con fines de conservación y mejoramiento de suelos en áreas críticas (Decreto-Ley 2811/74, Art. 69).

De la misma forma en esta numeral es necesario precisar las reglamentaciones referidas a las reservas forestales ya que estas son las que permiten la producción de agua, por lo tanto a continuación procedo a realizar una breve reseña:

Zona de Reserva Forestal

Estas áreas sólo podrán destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ellas existan o se establezcan, y en todo caso, deberá garantizarse su superación y supervivencia (decreto-Ley 2811/74, art.207). Los baldíos presentes en

estas áreas no podrán ser adjudicados (Decreto-Ley 2811/74, art.209).

La regulación del manejo y aprovechamiento de los bosques colombianos tuvo en el Decreto 2278 de 1953 su principal instrumento normativo en la historia reciente del país. En dicho decreto se parte de la clasificación de los bosques en “Bosque Protector” o “zona Forestal Protectora” “Bosque Público”, “Bosque de Interés General” y “Bosque Privado”, dando a cada uno su definición. Zonas forestales protectoras los terrenos situados en las cabeceras de los ríos, arroyos y quebradas sean o no permanentes; las márgenes y laderas con pendientes superiores al 40 por ciento; la zona de 50 metros de ancho a cada lado de los manantiales, corrientes y cualesquiera depósito naturales de agua y todos aquellos en que convenga mantener el bosque o recuperarlo con el fin de defender cuencas de abastecimiento de aguas, embalses, acequias, evitar desprendimiento de tierra y rocas, sujetar terrenos, defender vías de comunicación, regularizar cursos de agua, o contribuir a la salubridad.

Así mismo, declaro como zonas de reserva forestal los terrenos baldíos ubicados en hoyas hidrográficas que sirvan o puedan servir de abastecimiento de aguas para el consumo interno. Producción de energía eléctrica y para irrigación y cuyas pendientes sean superiores al 40%. El Decreto 1608/78, por su parte establece zonas forestales protectoras destinadas a proteger especies de fauna en vías de extinción (artículo 20).

Las áreas forestales protectora-productora, por su parte, se define en términos de espacios de conservación para proteger los recursos naturales renovables que, además, puede ser objeto de actividades de producción sujeta necesariamente al mantenimiento del efecto protector (Decreto-Ley 2811/74, art.205).

En 1989, la Ley 37 estableció las bases para estructurar el Plan Nacional de Desarrollo Forestal, con el objetivo de:

Señalar los programas, proyectos y prioridades para el desarrollo, conservación y manejo del recurso forestal, así como lo concerniente con la ordenación de las cuencas hidrográficas y manejo de la vida silvestre.

Determinar los recursos dedicados al desarrollo del sector forestal.

Fortalecer la investigación del recurso forestal y los demás recursos naturales renovables vinculados con los bosques.

Definir las estrategias para el desarrollo de los bosques naturales, de las plantaciones forestales, la producción transformación y comercialización de los productos del bosque, de acuerdo a las necesidades del país y según el rendimiento sostenido del recurso (Ley 37/89, art. 3).

Finalmente, la Ley 139 de 1994 crea y reglamenta el Certificado de Incentivo Forestal – CIF - como un reconocimiento del estado a las externalidades positivas de la reforestación en tanto beneficios ambientales y sociales generados, apropiados por el conjunto de la población. Su fin es el de promover la inversión en plantaciones forestales de carácter protector-productor en terrenos de aptitud forestal.

Se les ha asignado funciones de conservación de fauna, flora, paisajes o reliquias históricas, culturales o arqueológicas y un régimen especial de manejo fundado en la planeación integral con principios ecológicos.

Se pretende con estas unidades, perpetuar en estado natural muestras de comunidades

bióticas, regiones fisiográficas, unidades biogeográficas, recursos genéticos y especies silvestres amenazadas de extinción (Decreto-Ley 2811/74).

1.3 CAPILLAS DE SIECHA Y ZONA DE INFLUENCIA PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL Y ARQUEOLOGICO.

El Conjunto de bienes y valores culturales que expresan la nacionalidad colombiana constituyen el patrimonio cultural de la nación. Las regulaciones sobre este patrimonio tienen como antecedente destacado en la historia reciente del país, la Ley 163 de 1959 y su derecho reglamentario 264 de 1963. En estas normas se declaran como patrimonio histórico, artístico y científico los monumentos y objetos arqueológicos: Templos, sepulcros y sus contenidos, estatuas, cerámicas, utensilios, joyas, piedras labradas o pintadas, ruinas etc., lo mismo que todos aquellos que tengan especial interés para el estudio de las civilizaciones y culturales pasadas, para la historia del arte y para el estudio científico y la conservación de las bellezas naturales (Ley 163/59, art. 1 y decreto reglamentario 264/63, art. 1). Así mismo, se especifican los objetos considerados como el valor artístico correspondientes a la época precolombina, colonial de emancipación y comienzos de la República y de todas las épocas.

Esta misma Ley establece varios monumentos nacionales, entre los que se encuentran inmuebles vinculados con la lucha por la independencia y los sectores antiguos de las ciudades de Tunja, Cartagena, Mompós, Popayán, Guaduas, Pasto, Santa Marta, Bogotá, Socorro, San Gil, Pamplona, Rionegro (antioquia), Marinilla, Girón, Santafé de Antioquia, Mariquita, Cartago, Villa de Leiva, Cali, Cerrito, así como la Sierra de la Macarena (Ley 163/59, arts. 4 y 5, Decreto reglamentario 264/63, art.4). Como sector antiguo se entiende las calles, plazas, plazoletas, murallas y demás inmuebles originarios de los siglos XVI, XVII, XVIII y principios del siglo XX (Decreto reglamentario 264/63, art.4).

Posteriormente, la Ley 60 de 1993, asignó recursos financieros a los municipios para ser destinados a la construcción, mantenimiento y rehabilitación de casas de la cultura, bibliotecas y museos municipales, y apoyo financiero a eventos culturales y agrupaciones municipales artísticas y culturales (Ley 607/93, art.21, numeral 11).

Recientemente la Ley 397 de 1997, en concordancia con preceptos constitucionales establece como obligación del Estado y de las personas, valorar, proteger y difundir el Patrimonio cultural de la Nación (art.1 num.5). Este patrimonio lo define en términos de bienes y valores tales como la tradición, las costumbres y hábitos, el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, audiovisual, financiero, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, productos y representaciones de la cultura popular (Ley 397/97, art. .4).

En términos históricos el patrimonio cultural incluye los bienes y valores correspondientes a las épocas prehispánicas, de la Colonia, la Independencia, la República y la Contemporánea. En términos territoriales este patrimonio lo integran valores y bienes localizados en áreas urbanas, zonas geográficas del valor arqueológico e histórico y en el suelo y subsuelo marinos de aguas interiores, el mar territorial y la plataforma continental o zona económica exclusiva (patrimonio cultural sumergido).

Dentro del contexto anterior, los sectores antiguos de las ciudades consideradas como monumentos nacionales, así como los centros históricos de todas las ciudades colombianas guardan en ellos tesoros invaluable de nuestra cultura nacional y regional, razón de ser y esencia de nuestra existencia en el mundo. Los centros históricos de las ciudades tienen por tanto un valor singular, importancia en los momentos actuales. Estos contribuyen al fortalecimiento de nuestra identidad y constituyen una información importante para saber quienes somos. Algo similar sucede con los valores culturales de nuestras poblaciones campesinas, expresados en su folklore, en cuyas manifestaciones se encuentran el rostro y la razón de ser de estos pueblos.

Es necesario una revalorización de toda la riqueza cultural de la nación. En tal sentido así como se ha institucionalizado la contabilidad ambiental como instrumento de control del uso y aprovechamiento del patrimonio natural, es urgente institucionalizar la contabilidad cultural, que permita saber cuanto patrimonio cultural tenemos, donde está y en que estado está. Así mismo se requiere que en los presupuestos de las entidades sectoriales pertinentes y territoriales se de una mayor participación a los programas de conservación, restauración y difusión de este patrimonio.

La base jurídica para la sustentación y consolidación de una norma o artículo es necesario partir en un orden jerárquico, en el cual esta encuadrado nuestro régimen jurídico. Razón por la cual partimos de la base constitucional, contemplada en los artículos 70, 71 y 72. Posteriormente la ley 388 de 1997, considera el patrimonio cultural inmuebles como componente principal de la ciudad o municipio contemporáneo, considerándolo como la referencia de su desarrollo y evolución histórica, y cultural. De ahí la exigencia de incorporar a los E.O.T. las reglamentaciones que salvaguarden, conserven, protejan y rehabiliten los centros históricos los sectores o edificaciones antiguas y en general todo los bienes que integren esta clase de patrimonio.

Ante esta circunstancia la LEY 397 DE 1997, "LEY GENERAL DE CULTURA", aborda desde diferentes artículos, el manejo de dichas zonas afectadas con la caracterización de patrimonio cultural y que mejor que empezar por determinar, que el patrimonio cultural de la Nación esta constituido por todos los bienes y valores culturales que son expresión de la nacionalidad Colombiana, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, filmico, científico, testimonial, documental, literario. Bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones los productos y las representaciones de la cultura popular.

A su vez las disposiciones de dicha ley, y de su futura reglamentación serán aplicadas a los bienes y categorías, de bienes, que siendo parte del Patrimonio Cultural de la Nación pertenecen a las épocas prehispanicas, de la colonia, la independencia, la república y la contemporánea, sean declarados como bienes de interés cultural conforme a los criterios de valoración que para tal efecto determine el Ministerio de Cultura.

De igual forma los bienes declarados monumentos nacionales, con anterioridad a dicha ley, así como los bienes integrantes del patrimonio arqueológico, serán considerados como bienes de interés cultural.

La política estatal definida en el artículo 5° establece como prioridad la protección, la conservación, la rehabilitación, y la divulgación de dicho patrimonio, con el propósito de que este sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro. Respecto al patrimonio arqueológico el artículo 6°, de la misma ley, establece que se define por tal, los muebles e inmuebles que sean originarios de culturas desaparecidas o que pertenezcan a la época colonial, así como restos humanos y orgánicos, relacionados con esas culturas. Igualmente forman parte de dicho patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes. También pueden formar parte de este patrimonio los bienes anteriormente descritos, que pertenecen a culturas indígenas actualmente existentes, y en general los bienes que sean declarados como tal por el ministerio de Cultura, a través del Instituto Colombiano de Antropología en coordinación con las comunidades indígenas.

Dentro de las funciones que le compete al Ministerio de la Cultura, como órgano rector esta la de determinar técnica y científicamente los sitios en que puede haber bienes arqueológicos, hará declaratorias respectivas y elaborará un Plan Especial de Protección.

Adicionalmente el municipio como entidad territorial, con base en los principios de descentralización, autonomía y participación le corresponde la declaratoria y el manejo del patrimonio cultural y de los bienes de interés cultural, del ámbito municipal, distrital y departamental a través de las Alcaldías Municipales, las Gobernaciones respectivas, y los territorios indígenas, previo concepto del Consejo de Monumentos Nacionales.

Como podemos observar la ley exige la obligatoriedad de desarrollar un Plan Especial de Protección, el cual está contenido en el artículo 11° numeral 3°. Dicho Plan, debe contener la determinación del área afectada, la zona de influencia, el nivel de intervención permitido las condiciones de manejo y la modalidad de divulgación. Para efectos del patrimonio arqueológico, se entiende que el Plan de manejo Arqueológico que forma parte del Plan de Manejo Ambiental, hace las veces como Plan Especial de Protección, para el tendido y construcción en un futuro de redes que transporten hidrocarburos.

La ley de ordenamiento, establece la necesidad de marcar o delimitar las áreas de conservación y protección y por último que los propietarios de dichos terrenos o inmuebles que se cataloguen o ubiquen dentro del ámbito del patrimonio cultural serán compensados por esta carga derivada del E.O.T. mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficio y estímulos tributarios (artículo 48).

De esta manera se ha recopilado la normatividad referente al Patrimonio Histórico y Cultural por lo tanto se hace necesario que se incorpore al acuerdo que adoptara el E.O.T. las normas y mecanismos que faciliten y garanticen la conservación, protección, rehabilitación y sanciones a quienes violen los preceptos de obligatorio cumplimiento aquí establecido. Por lo tanto para lograr armonizar lo establecido en la Construcción Nacional, ley 397 y 388 de 1997, es necesario elaborar un plan parcial (Plan especial de Protección) que se anexe y forme parte integral del E.O.T: donde se establezca:

- Delineación y ubicación concreta de las áreas o edificaciones consideradas como integrantes del patrimonio histórico y cultural; determinando las áreas de influencia.
- Manejo y administración de dichos bienes.
- Estudios y diagnósticos para la posible explotación turística o en el evento de

hallazgos arqueológicos, las exploraciones, excavaciones y la supervisión por funcionarios de diferentes organismos.

- Compensaciones y resarcimiento de propietarios particulares, de bienes que integren el patrimonio cultural e histórico, para que el dominio se transfiera al municipio.
- Financiación para el sostenimiento, funcionamiento, reparación y mantenimiento de dichos baluartes.
- Determinación de las entidades comprometidas, de orden municipal, departamental y nacional.
- Sanciones que se aplicarían en el evento de violación, destrucción, hurto o mala fe de personas naturales o jurídicas frente a los bienes que integran el patrimonio cultural e histórico.

Desarrollados cada uno de estos ítems, conjuntamente con el Concejo y la administración Central Municipal, se armonizaría globalmente a las leyes, decretos y resoluciones existentes sobre la materia que nos ocupa y se adecuarían de acuerdo a las realidades del municipio de Guasca.

Las categorías espaciales o zonas que sirven de soporte al ordenamiento ambiental, anteriormente enunciadas y que ase encuentran dentro del territorio, del municipio de GUASCA, fueron establecidas desde 1953, mediante el Decreto 2278, referido a aspectos forestales, ampliadas por el Decreto-Ley 2811 de 1974 (código Nacional de los Recursos Naturales Renovables y de protección al Medio Ambiente), precisadas por diversos decretos reglamentarios posteriores y por la Ley 99 de 1993. Estas categorías se orientan a regular el uso y ocupación del territorio a favor de la conservación, recuperación, manejo y control del aprovechamiento de recursos naturales y culturales y de la investigación, educación, recreación y descanso, es decir, a usos conservacionistas, científicos, educativos y recreativos compatibles con la política de conservación de los recursos naturales.

1.4 REGULACIÓN Y MANEJO DEL PARQUE INDUSTRIAL

1.5 REGULACION Y MANEJO DE LA EXPLOTACION DE AGREGADOS

1.5 REGULACIÓN Y MANEJO DEL IMPACTO SOCIAL Y AMBIENTAL, GENERADO POR LA FLORICULTURA

Con el sistema de Parques Nacionales Naturales se busca (Decreto 622/77, art.2).

Áreas que constituyen modelos de aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables con relación a los suelos teniendo en cuenta factores ambientales o socioeconómicos (Decreto – Ley 2811/74, art. 310).

Un espacio de la biosfera que, por razón de factores ambientales o socioeconómicos, se delimita para que dentro de los criterios del desarrollo sostenible se ordene, planifique y regule el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollen (Decreto 1974, art.2).

Los requisitos para la identificación y delimitación de un DMI, los establece el Decreto 1974/89, en su artículo 5º, estos son:

- Que posea ecosistemas que representen rasgos naturales inalterados o ecosistemas alterados de un especial singularidad pero susceptibles de recuperación y que beneficien directa o indirectamente a las comunidades locales o regionales.

- Que la oferta ambiental o de recursos dentro del futuro distrito permita organizar prácticas compatibles de aprovechamiento de los recursos naturales con el propósito de garantizar su conservación y utilización integral.
- Que exista la factibilidad de mantener las condiciones actuales de los ecosistemas no alterados y la estabilidad de las zonas para recuperación.
- Que Ofrezca condiciones para desarrollar de manera continua labores de educación, investigación científica y divulgación sobre la conservación, defensa y mejoramiento del ambiente y de los recursos naturales renovables, así como de actividades recreativas para la población.
- Que incluya, en lo posible, espacios con accidentes geográficos, geológicos, paisajísticos de características o bellezas excepcionales y elementos culturales que ejemplaricen relaciones armónicas entre el hombre y la naturaleza.
- Que represente, en lo posible, ecosistemas naturales o semi naturales inalterados o con alteración que en su conjunto no superen el 50% del total de su superficie.

La declaración de un DMI exige la elaboración de un estudio preliminar que contemple, entre otros aspectos, la verificación del cumplimiento total o parcial de los requisitos arriba anotados, propuesta de delimitación, ordenamiento territorial y zonificación preliminares, análisis y caracterización de la ocupación poblacional y de la tenencia de la tierra en la zona propuesta (Decreto 1974/89, art.6).

Los criterios establecidos para determinar la zonificación interna del DMI, son:
Integrar unidades territoriales completas.

Abarcar ecosistemas locales y regionales representativos que permitan el mantenimiento de poblaciones viables de flora y fauna de la diversidad genética y del recurso hídrico.

Integrar comunidades humanas que se caractericen por presentar relaciones conflictivas con el uso de los recursos naturales.

Zonificar el DMI, en lo posible, con límites arcifinios (Decreto 1974/89, art.8).

Para cada DMI debe formularse un Plan Integral de Manejo que debe contener, entre otros, los siguientes aspectos: reseña histórica y justificación, diagnóstico socioeconómico y ambiental, ordenamiento territorial y zonificación y condicionamientos y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales.

Zonas hídricas de protección especial.

Instrumentos de gestión y control

La Organización institucional, los planes ambientales, los recursos técnicos e informativos y los mecanismos de control, financieros y de participación ciudadana constituyen los instrumentos esenciales utilizados para la implementación de la política de ordenamiento ambiental del territorio.

Organización institucional y planes ambientales

El ordenamiento ambiental del territorio se fundamenta en planes realizados por los organismos que conforman el Sistema Nacional Ambiental SINA.

El SINA se define como el "Conjunto de normas, actividades, recursos, programas e instituciones encargadas de la puesta en marcha de los principios generales ambientales" (Ley 99/93, art. 2). El SINA está integrado de manera jerárquica por el Ministerio del Medio Ambiente, las corporaciones autónomas regionales, los departamentos y los

municipio, con el apoyo técnico y científico del Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales IDEAM, el Instituto de Investigaciones Marinas y Costeras “José Benito Vives de Andrés” – INVEMAR – el Instituto de Investigaciones de Recursos Biológicos “Alexander von Humboldt”, el Instituto Amazónico de Investigaciones Ambientales del Pacífico “Jhon von Neumann”.

Se destaca en el SINA el papel administrador, coordinador, ejecutor y asesor de las corporaciones autónomas regionales definidas como “entes corporativos de carácter público, creados por la ley integrados por las entidades territoriales que por sus características constituyen geográficamente un mismo ecosistema o conforman una unidad geopolítica, biogeográfica o hidrogeográfica dotados de autonomía administrativa y financiera, patrimonio propio y personería jurídica, encargados por la ley de administrar dentro del área de su jurisdicción, en el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propender por su desarrollo sostenible de conformidad con las disposiciones legales y las políticas del Ministerio del Medio Ambiente” (Ley 99/93, art. 23).

Los planes de desarrollo ambiental realizados por las entidades integrantes del SINA, deben enmarcarse tres principios fundamentales (Ley 99/96, art. 63).

Armonía regional, referido a la coordinación y armonía que debe existir en el ejercicio de las funciones, relacionadas con el medio ambiente y los recursos naturales renovables, que cumplen las entidades territoriales actuales y futuras.

Gradación normativa, referida a la sujeción que tienen las normas ambientales establecidas por las entidades territoriales respecto a las dictadas por las entidades territoriales, respecto a las dictadas por autoridades y entes de la jerarquía superior.

Rigor subsidiario, referido al carácter más riguroso, pero no más flexibles, de las normas que expidan las autoridades ambientales regionales, departamentales, distritales y municipales, en la medida en que se desciende en la jerarquía normativa y se reduce en el ámbito territorial de las competencias.

Instrumentos de Control

Dentro de éstos se destacan la Licencia Ambiental, el diagnóstico ambiental de alternativas, el estudio de impacto ambiental y la contabilidad ambiental.

Licencia ambiental

Se define como “la autorización que otorga la autoridad ambiental competente, mediante acto administrativo, a una persona, para la ejecución de un proyecto, obra o actividad que conforme a ley y a los reglamentos, puede producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al medio ambiente o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje, en la que se establecen los requisitos, obligaciones y condiciones que el beneficiario de la Licencia Ambiental debe cumplir para prevenir, mitigar, corregir, compensar y manejar los efectos ambientales del proyecto, obra o actividad autorizada” (Ley 99/93, art. 50 y Decreto Reglamentario 1753/94. Art.2).

El Decreto 1753 de 1994 reglamenta todo lo relacionado con las licencias ambientales en

cuanto a las definiciones básicas, naturaleza, modalidades, efectos, competencias para su otorgamiento, etc.

Diagnóstico ambiental de alternativas

Se propone suministrar la información para evaluar y comparar las diferentes opciones que presente el peticionario bajo las cuales sea posible desarrollar un proyecto, obra o actividad, con el fin de optimizar y relacionar el uso de los recursos ambientales y evitar minimizar los riesgos, efectos e impactos negativos que puedan provocarse. (Decreto 1753/94, art.18).

Estudio de impacto ambiental

Es un instrumento para la toma de decisiones y para la planificación ambiental exigido por la autoridad ambiental para definir las correspondientes medidas de prevención, corrección, compensación, y mitigación de efectos negativos de un proyecto, obra o actividad (Decreto 1753/94, art.22).

Este instrumento se utiliza en todos los casos que requieran licencia ambiental de acuerdo con la ley y los reglamentos y deberá corresponder en su contenido y profundidad a las características del proyecto, obra o actividad (Decreto 1753/94, art.23).

Los objetivos y alcances del estudio de impacto ambiental son las siguientes (Decreto 1753/94, art.24).

Describir, caracterizar y analizar el medio biótico, abiótico y socio-económico en el cual se pretende desarrollar el proyecto, obra o actividad.

Definir los ecosistemas que bajo el análisis ambiental realizado a que hace referencia el numeral anterior, sean ambientalmente críticos sensibles y de importancia ambiental e identificar las áreas de manejo especial que deban ser excluidas, tratadas o manejadas de manera especial en el desarrollo.

Evaluar la oferta y vulnerabilidad de los recursos utilizados afectados por el proyecto, obra o actividad.

Dimensionar y evaluar los impactos y efectos del proyecto, obra o actividad, de manera que se establezca la gravedad de los mismos y las medidas y acciones para prevenirlas, controlarlas, mitigarlas, compensarlas y corregirlas.

Identificar los planes gubernamentales a nivel nacional, regional o local que existan para el área de estudio, con el fin de evaluar su compatibilidad en el proyecto, obra o actividad.

Señalar las deficiencias de información que generen incertidumbre en la estimación, el dimensionamiento o evaluación de los impactos.

Diseñar los planes de prevención mitigación, corrección compensación de impactos y manejo ambiental a que haya lugar para desarrollar el proyecto, obra o actividad.

Estimar los costos y elaborar el cronograma de inversión y ejecución de las obras y acciones de manejo ambiental.

Diseñar los sistemas de seguimiento y control ambiental que permitan al usuario evaluar el comportamiento, eficiencia y eficacia del plan de manejo ambiental.

Evaluar y comparar el desempeño ambiental previsto del proyecto, obra o actividad contra los estándares de calidad ambiental establecidos en las normas ambientales nacionales vigentes, y la conformidad del proyecto obra o actividad con los tratados y

convenios internacionales ratificados por Colombia.

Definir las tecnologías y acciones de preservación, mitigación, control, corrección y compensación de los impactos y efectos ambientales en el proyecto, obra o actividad.

Los objetivos anteriores se manifiestan en los contenidos que debe tener el estudio del impacto ambiental, entre los que se destacan (Decreto 1753/94, art.25):

Descripción del proyecto, obra o actividad: incluirá la localización, las etapas, dimensiones, costos y cronograma de ejecución.

Descripción de los procesos operaciones: identificación y estimación de los insumos, productos, subproductos, desechos, residuos, emisiones, vertimientos y riesgos tecnológicos, sus fuentes y sistemas de control dentro del proyecto, obra o actividad.

Delimitaciones, caracterización y diagnóstico de las áreas de influencia e indirecta, así como la cobertura y el grado de los impactos del proyecto, obra o actividad, con base en afectación que pueda ocasionar sobre las diferentes componentes del medio ambiente.

Estimación de los impactos y efectos ambientales: con base en la información de los numerales anteriores, se identificarán. Caracterizarán y estimarán los impactos y efectos ambientales, su relación de causalidad y se elaborará el análisis de riesgo.

Plan de manejo ambiental: se elaborará el plan para prevenir, mitigar, corregir y compensar los posibles impactos y efectos del proyecto, obra o actividad sobre el medio ambiente.

Debe incluir el plan de saneamiento monitoreo y contingencia.

Contabilidad ambiental o cuentas ambientales.

La Constitución Política de 1991 encomienda a la Contraloría General de la República ejercer la vigilancia de la gestión fiscal del Estado, fundada en la eficiencia, la economía, la equidad y la valoración de los costos ambientales (CP, art. 267). Del mismo modo, se le asigna al Contralor la atribución de presentar un informe anual sobre el estado de los recursos naturales y del ambiente (CP, art. 268, numeral 7).

Para dar cumplimiento al mandato constitucional anterior, la ley 42 de 1993 establece la organización del Sistema de Control Fiscal Financiero de modo que permita cuantificar el impacto, por el uso o deterioro de los recursos naturales y del medio ambiente y evaluar la gestión de protección, conservación, uso y explotación de los mismos (ley 42/93, art. 8). Además, para efectos de presentar al Congreso el informe anual sobre el estado de los recursos naturales y del medio ambiente, la ley mencionada faculta al Contralor General de la República para reglamentar la obligatoriedad de las entidades vigiladas de incluir en todo proyecto de inversión pública, convenio, contrato o autorización de explotación de recursos, la valoración en términos cuantitativos del costo-beneficio sobre conservación, restauración, sustitución, manejo en general de los recursos naturales y degradación del medio ambiente, así como su contabilización y el reporte oportuno a la Contraloría (Ley 42/93, art. 46).

La Contabilidad ambiental constituye un instrumento de control sobre el patrimonio o capital natural de la nación y de las entidades territoriales. Sin embargo, ésta exige el manejo de información que describa de manera rigurosa la cantidad y calidad de los recursos presentes, la oferta y demanda (presión) de los recursos naturales y los conflictos relacionados con el uso de los mismos, en términos tanto físicos como económicos. Producir esta información, organizarla y garantizar su pertinencia y garantizar.

T I T U L O II. ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

CAPITULO I: CULTIVOS BAJO INVERNADERO

ARTICULO 109.

Se determinan las áreas autorizadas para cultivos bajo invernadero las que actualmente se desarrollan y se encuentran contempladas en el siguiente cuadro:

| VEREDA | COORDENADAS | |
|----------------|-------------|------------|
| | X | Y |
| EL SALITRE | 1.025.772 | 1.014.106 |
| SANTA ANA | 1.028.556 | 1.022.212 |
| SANTA ANA | 1.028.556 | 1.022.212 |
| SANTA ANA | 1.028.342 | 1.022.115 |
| SANTA ANA | 1.028.257 | 1.022.052 |
| SANTA ANA | 1.028.295 | 1.022.171 |
| SAN JOSE | 1.027.664 | 1.020.142 |
| LA TRINIDAD | 1.021.690 | 1.020.623 |
| SAN ISIDRO | 1.029.666 | 1.019.096 |
| SAN JOSE | 1.027.147 | 1.020.466 |
| SAN JOSE | 1.028.391 | 1.021.367 |
| SAN JOSE | 1.028.440 | 1.021.201 |
| SAN JOSE | 1.028.637 | 1.021.015 |
| SAN JOSE | 1.028.468 | 1.020.981 |
| MARIANO OSPINA | 1.030.386 | 1.019.457 |
| SAN JOSE | 1.027.043 | 1.020.125 |
| SAN JOSE | 1.026.525 | 1.020.455 |
| LA TRINIDAD | 1.025.083 | 1.020.1151 |
| LA TRINIDAD | 1.026.185 | 1.019.006 |
| LA TRINIDAD | 1.026.242 | 1.019.116 |
| LA TRINIDAD | 1.026.334 | 1.019.242 |
| EL SALITRE | 1.026.185 | 1.013.734 |
| EL SALITRE | 1.026.412 | 1.015.045 |
| LA TRINIDAD | 1.026.241 | 1.019.509 |
| SANTA ISABEL | 1.022.584 | 1.013.275 |
| LA TRINIDAD | 1.023.616 | 1.020.205 |
| LA TRINIDAD | 1.023.660 | 1.020.060 |
| SAN JOSE | 1.027.180 | 1.020.603 |
| LA FLORESTA | 1.029.559 | 1.021.428 |
| LA TRINIDAD | 1.021.627 | 1.020.475 |
| SAN ISIDRO | 1.026.923 | 1.018.930 |

Estos cultivos en término de 90 días a partir de la vigencia del presente acuerdo, deben allegar a la Oficina de Planeación Municipal lo siguiente:

1. Plan de Manejo Ambiental, de conformidad a lo establecido en el decreto 1753 de 1994, mediante el cual se reglamenta paricalmente los títulos VIII y XII de la ley 99 de 1993, sobre licencias ambientales y debidamente aprobado por la entidad ambiental competente.
2. Licencia Ambiental expedida por la entidad ambiental competente.
3. Desarrollar e implementar en la periferia de los invernaderos cercas vivas de árboles nativos, que contrarresten la contaminación visual causada por el levantamiento y edificación de dichos invernaderos. Esta arborización deberá ser auspiciada y vigilada por la entidad ambiental competente como organismo ambiental, facultado para ello.

PARAGRAFO I: No se permiten los cultivos bajo invernadero sobre la cota de 3.000metros.

PARAGRAFO II: Para efectos del presente acuerdo, se entienden como áreas aquellas que figuren dentro del plan de manejo ambiental presentando a ENTIDAD AMBIENTAL COPETENTE, dentro de los términos previstos, en el presente artículo.

ARTICULO 110.

El incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas y especificadas en los numerales del artículo anterior, faculta al Alcalde Municipal, en calidad de primera autoridad de policía para ordenar el cierre temporal del cultivo, hasta que se de estricto cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior.

ARTICULO 111.

El incumplimiento a lo previsto en los artículos anteriores acarreará las sanciones correspondientes, según la ley.

ARTICULO 112.

El municipio en coordinación con la entidad ambiental competente y las demás entidades del sistema ambiental nacional, realizaran la inspección del cumplimiento del plan de manejo ambiental.

ARTICULO 113.

El municipio concertara con las empresas que desarrollan cultivos bajo invernadero un convenio de colaboración, coordinación y concertación, suscrita con la Administración Central estableciendo las políticas y estrategias, que permitan adoptar programas comunitarios en beneficio de la población rural y urbana.

PARAGRAFO: Este convenio pretende, servir de mecanismo, para el desarrollo de obras y programas encaminados a brindar cobertura y calidad en la demanda de servicios públicos domiciliarios, centros asistenciales, planteles educativos, centros recreacionales y mejoramiento de vivienda, que exigen las familias que han establecido su residencia y domicilio permanente en el municipio de Guasca, debido a la oferta de trabajo generada por esta actividad.

C A P I T U L O II: EXPLOTACIÓN MINERA

ARTICULO 114.

En concordancia por el artículo 61, de la ley 99 de 1993, “Ley del Medio Ambiente” y la resolución 222/94 del ministerio del Medio Ambiente, las explotaciones mineras autorizadas serán aquellas que hayan cumplido los requisitos de dicha resolución los cuales se limitan a los predios que actualmente están siendo explotados, y a continuación se describen:

| Vereda | No. Catastral |
|--------------|--|
| Flores | 005-185, 005-184, 005-178, 005-181, 005-182, 005-152, 005-153, 005-305, 005-195, 005-180, 005-181. |
| El Santuario | 009-001, 009-016, 009-019, 009-020, 009-021, 009-022, 009-018, 009-017, 009-005, 009-002, 009-346, 009-345, 009-062, 009-065, 009-070, 009-074, 009-283. |

y se localizan en el mapa de usos de suelos del municipio de Guasca.

PARAGRAFO: Prohíbese la explotación minera sobre la cota de los 3.000 metros.

ARTICULO 115.

Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que en la actualidad desarrollen la explotación minera dentro del territorio del municipio de guasca a que se refiere el artículo anterior, deberán ceñirse a:

1. Plan de Manejo Ambiental, de onformidad a lo establecido en el decreto 1753 de 1994, mediante el cual se reglamenta parcialmente los títulos VIII y XII de la ley 99 de 1993,

sobre licencias ambientales. “y debidamente aprobado por la entidad ambiental competente.

2. Licencia Ambiental expedida por la entidad ambiental competente.
3. Póliza de cumplimiento o garantía bancaria de acuerdo a la ley 99/93.
4. Todas las explotaciones mineras que se desarrollen a cielo abierto, tendrán como zona de amortiguación, un anillo de 100 metros a la redonda en su predio y con cercas vivas que disminuyan el impacto ambiental negativo.
5. Presentar un plan de recuperación y manejo del espacio público tales como puentes, ríos, vías bermas y otros.
6. Todas las explotaciones mineras que se desarrollen dentro del territorio del municipio de Guasca Cundinamarca, tienen un termino de tres meses contados a partir de la fecha en que entre en vigencia el presente Acuerdo, para acreditar el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos.

ARTICULO 116

El incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas y especificadas en los numerales del artículo anterior, faculta al Alcalde Municipal, en calidad de primera autoridad de policía para tomar las medidas pertinentes u ordenar el cierre temporal del lugar donde se ejecuten las actividades de explotación minera, hasta que se de estricto cumplimiento a las obligaciones establecidas en la norma anterior, sin perjuicio de las multas o sanciones pecuniarias a que hubiere lugar.

ARTICULO 117

Las personas que derivan su sustento de la microminería, podrán continuar desarrollando esta actividad y deberán inscribirse en la Oficina de Planeación Municipal.

PARAGRAFO: Para efectos de facilitar la comercialización de sus productos podrán organizarse en forma asociativa según la ley.

ARTICULO 118.

Es obligación prioritaria, la recuperación morfológica y ambiental, de las áreas explotadas, para lo cual debe presentarse el plan ambiental. De no cumplirse esta obligación el municipio oficiara a la entidad ambiental para que se haga efectiva la póliza constituida en su favor y sancione a la persona jurídica o natural con su cese temporal de actividades de acuerdo

ARTICULO 119.

El municipio concertara con las empresas que desarrollan la minería un convenio de colaboración, coordinación y concertación, suscrito con la Administración central, estableciendo las políticas y estrategias que permitan adoptar programas comunitarios en beneficio de la población rural y urbana.

PARAGRAFO: Este convenio pretende, servir de mecanismo, para el desarrollo de obras y programas encaminados a brindar cobertura y calidad en la demanda de servicios públicos domiciliarios, centros asistenciales, planteles educativos, centros recreacionales y mejoramiento de vivienda, que exigen las familias que han establecido su residencia y domicilio permanente en el municipio de Guasca, debido a la oferta de trabajo generada por esta actividad.

CAPITULO III: PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL CAPILLA DE SIECHA.

ARTICULO 120.

Declárese como patrimonio histórico – cultural el monumento Nacional, CAPILLAS DE SIECHA, de acuerdo a lo establecido por el decreto 604 de 1994, emitido por el Ministerio de Educación Nacional.

ARTICULO 121.

El Plan especial de protección de este monumento nacional, se circunscribe a:

1. Area de Capilla de Siecha incluido el lote donde se ubica cuya propiedad se suscribe a la escritura pública a la fecha de la sanción del presente acuerdo, desarrollara actividades compatibles de restauración.
2. Recuperación y sus usos compatibles de educación, cultura y turismo.
3. Declárese como área de recuperación los terrenos dentro del área de influencia del monumento Nacional Capillas de Siecha, que hubieren sido afectados por explotaciones mineras, en esta zona será prioritaria la restauración morfológica y paisajista, desarrollando usos compatibles, recreativos y turísticos.
4. El resto de la zona de influencia de este patrimonio Nacional, podrá tener usos compatibles similares a los destinados para el resto de la zona rural del municipio.
5. Cuando se pretendan desarrollar microempresas, deben solicitar concepto previo al Ministerio de Cultura y presentar su respectivo plan ambiental a la entidad competente para su aprobación.

ARTICULO 122.

Concédese a la administración municipal un año para concertar el plan específico con el Ministerio de la Cultura.

CAPITULO IV: ZONA INDUSTRIAL

ARTICULO 123.

De conformidad a los estudios y análisis técnicos, plasmados en el Documento Soporte del E. O. T. y según el mapa de zonificación de áreas, se declara como zona de uso industrial; la comprendida en la margen izquierda de las siguientes vías: vía que de Bogotá conduce a Guasca, sitio El Placer coordenadas X = 1.018.135, Y = 1.027.484 y Cuatro Esquinas coordenadas X = 1.020.310, Y = 1.030.857, vía que conduce a Guatavita entre el sitio Cuatro Esquinas, con la intersección en las vías Guasca Guatavita con la vía que conduce a Tominé con coordenadas X = 1.036.020, Y = 1.021.555, desde este sitio siguiendo por la vía que conduce a Tominé hasta los límites con Guatavita, con coordenadas X = 1.037.925, Y = 1.021.280, y de acuerdo al plano cartográfico de uso propuesto del suelo.

ARTICULO 124

La zona determinada en el artículo anterior, esta en condición de servir de asentamiento a toda clase de industrias, siempre y cuando cumplan con las normas exigidas para mitigar los posibles impactos ocasionados sobre componentes agua, suelo y aire. Acorde al plan de manejo ambiental exigido por la entidad ambiental correspondiente.

ARTICULO 125.

Para la instalación de empresas o industrias, los interesados deberán dar estricto

cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Solicitud por escrito, enviada a la Oficina de Planeación Municipal, donde se manifieste, la actividad empresarial o industrial que se desarrollara, con los posibles impactos causados en desarrollo en la misma; especificación del nombre del propietario o representante legal si es una persona jurídica, quien deberá firmar esta solicitud.
2. Anexo a la solicitud, Plan de Manejo Ambiental, si la actividad industrial o empresarial lo exige.
3. Licencia Ambiental, emitida por la entidad ambiental competente.

ARTICULO 126

El peticionario, deberá ceñirse, a las exigencias y términos establecidos en el Decreto 1753 de 1994, o de el que en su oportunidad este vigente para efectos de la expedición de las licencias ambientales.

ARTICULO 127.

Para la construcción de bodegas dentro del perímetro de la zona industrial anteriormente establecidas:

1. Planos y diseños que respeten las normas urbanísticas establecidas por Planeación municipal.
2. Los documentos exigidos en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 125.

ARTICULO 128.

El municipio concertara con las empresas que desarrollan industrias un convenio de colaboración, coordinación y concertación, suscrito con la Administración Central, estableciendo las políticas y estrategias, que permitan adoptar programas comunitarios en beneficio de la población rural y urbana.

CAPITULO V: PLAN DE MANEJO DE RECURSOS HIDRICOS.

ARTICULO 129.

En concordancia con la ordenanza 064/99, como medio para aprovechar la riqueza de los yacimientos naturales de agua con que cuenta el municipio para lograr la apropiación de la población de este importante recurso particularmente el ubicado en la vertiente oriental del municipio, se deberá impulsar la creación de una industria de comercialización del agua con inversión pública, privada o mixta del orden municipal.

ARTICULO 130.

Las autoridades municipales oficiarán a quien corresponda para que se apliquen y hagan efectivas las tasas retributivas, contributivas y de compensación, de acuerdo a lo consagrado en los artículos 41, 42 y 43 de la ley 99/93 y demás normas concordantes.

PARAGRAFO: Entendiéndose por tasa retributiva, el porcentaje que debe pagarse por el hecho de la contaminación del agua, previamente determinado por el Ministerio del Medio Ambiente. Por la tasa contributiva entiéndase el porcentaje que debe pagar el usuario por el hecho de consumir y disponer de este recurso; por ultimo tenemos las compensaciones o negociaciones que se determinen con el municipio con el fin de mantener, conservar y proteger las cuencas, subcuencas y taludes de donde proviene este precioso líquido.

S E P T I M A P A R T E: PROGRAMA DE EJECUCION

Se deben señalar las reservas o apropiaciones presupuestales de los proyectos)

T I T U L O I. ACTUACIONES TERRITORIALES HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000

CAPITULO I. GENERALIDADES

ARTICULO 131. Los planes, programas y proyectos que se aprueban en este acuerdo tienen un horizonte temporal de mediano plazo. Sin embargo, la administración municipal acogerá en el presupuesto para el año fiscal del 2.000 aquellos proyectos y/o actividades que guarden relación con las estrategias y objetivos de política aquí enunciados y que se presentan integralmente en el Documento Técnico de Soporte.

CAPITULO I I. PRIORIDADES, PROGRAMAS Y PROYECTOS

COMPONENTE RURAL

ARTICULO 132. POLITICA DE PROTECCION, PRESERVACION Y RESTAURACION PROGRAMA PARA LA CONSOLIDACIÓN Y DESARROLLO DEL PNN CHINGAZA

El programa incluye las siguientes actividades prioritarias de corto plazo:

- i. Se reconocerán sobre el terreno los límites del Parque, tarea esta que se efectuará por parte de las autoridades del Parque, CORPOGUAVIO, las comunidades asentadas en las áreas limítrofes y las autoridades del municipio.
- ii. Se crearán concertadamente los mecanismos que aseguren la información, divulgación y discusión del Plan de Manejo Preliminar del PNNCH, elaborado por la Unidad de Parques del Ministerio del Ambiente.
- iii. Se concertarán las propuestas de cooperación para el manejo del Parque en la jurisdicción municipal respectiva, lo cual se llevará a cabo con los actores ya citados.
- iv. Se definirá el papel de la administración municipal y de las comunidades en el usufructo y manejo del Parque, bajo la orientación y pautas del Ministerio del Medio Ambiente y en coordinación con CORPOGUAVIO.

PROGRAMA DE CONSOLIDACIÓN DE LAS ZONAS DE AMORTIGUACIÓN DEL PNN CHINGAZA Y DE LAS RESERVAS FORESTALES PROTECTORAS CHORRERAS- CONCEPCIÓN Y RÍO BLANCO - RÍO NEGRO.

El programa incluye las siguientes actividades prioritarias:

- i. Paralelamente al reconocimiento de los linderos del Parque, se identificarán los límites de la zona de amortiguación propuesta por las autoridades del Parque, así como los límites de las Reservas Forestales Protectoras Chorreras Concepción y Río Blanco - Río Negro. Se culmina con su mojonamiento, después de un acuerdo entre

- el Ministerio del Medio Ambiente y Corpoguavio, aceptado por las comunidades incluidas en el área y refrendado por las autoridades municipales;
- ii. Se identificarán y organizarán los interlocutores y actores sociales para el manejo del área de amortiguación y de las Reservas Forestales Protectoras Chorreras Concepción y Río Blanco Río Negro;
 - iii. Se crearán las instancias de concertación en las que participen las comunidades locales, la administración municipal, Corpoguavio, el Ministerio del Medio Ambiente y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá;

PROGRAMA PARA LA DECLARACION DE AREAS PROTEGIDAS MUNICIPALES

Se pondrán en marcha las gestiones requeridas para ampliar las áreas protegidas según las recomendaciones de CORPOGUAVIO, particularmente las áreas de reserva forestal Páramo de Guasca; Reserva Forestal Protectora río Tunjo o Juiquín, Reserva Forestal Protectora del Municipio de Guasca (que hace parte del área de Amortiguación del PNN Chingaza).

- i. Con base en el Estudio Técnico de CORPOGUAVIO: “Ecosistemas Estratégicos” (1999) , se dará inicio al proceso de declaratoria de Areas Protegidas.
- ii. En común acuerdo, la administración municipal y CORPOGUAVIO, realizarán el Estudio de tenencia de tierras requerido en el proceso de declaración.
- iii. Se fijará la viabilidad social, económica y de participación social del establecimiento del Area natural protegida .
- iv. Como resultado de estos proceso y de común acuerdo con CORPOGUAVIO se elaborará el Acuerdo Municipal que justifica y declara las Areas Naturales Protegidas

ARTICULO 132. POLÍTICA DE MANEJO DE CUENCAS

En cuanto a la política de manejo de cuencas, se pondrá en marcha un programa de protección de rondas de fuentes hídricas, otro de rehabilitación y manejo de cuencas abastecedoras de acueductos, y un tercero de recuperación de zonas degradadas.

Programa de protección de fuentes hídricas

Este programa estará bajo la responsabilidad de la administración municipal, CORPOGUAVIO y la Unidad de Parques, con las siguientes actividades:

- i) Se priorizarán las corrientes a proteger, a partir del análisis de oferta y demanda ambiental del EOT.
- ii) Se diseñará y concertará con las comunidades ribereñas los proyectos para la protección de márgenes y nacaderos.
- iii) Se diseñará y ejecutará un proyecto municipal de producción del material vegetal para protección de márgenes y nacaderos
- iv) Se aislarán y revegetalizarán los márgenes y nacaderos que sean priorizados.

PROGRAMA DE MANEJO DE CUENCAS

Del cual serán responsables la administración municipal, CORPOGUAVIO y la Unidad de Parques. Las actividades prioritarias son :

- i. Se priorizarán las cuencas abastecedoras de acueductos a incluir en el programa

- ii. Se formularán participativamente los proyectos de rehabilitación y manejo de las cuencas
- iii. Se realizarán acuerdos con la comunidad para llevar a cabo las acciones de rehabilitación y manejo.
- iv. Se organizarán y apoyarán los grupos comunitarios y del sector educativo que adelantarán los proyectos de rehabilitación y manejo de cuencas.
- v. Para las cuencas que actualmente abastecen al acueducto de Bogotá, como parte del sistema Chingaza 1 se adelantará la concertación del Plan propuesto por la Empresa de Acueducto de Bogotá, con la participación de las entidades ambientales, de la autoridad municipal y de los propietarios privados dentro de estas zonas.

ARTICULO 133. POLÍTICA DE RESTAURACIÓN

Estas políticas incluyen programas de impulso a la reforestación y de restauración vegetal y de recuperación de suelos degradados

Programa de bosques y de restauración vegetal.

Las actividades prioritarias son:

- i. A partir de los resultados del EOT, se priorizarán las zonas para llevar a cabo proyectos de reforestación, restauración vegetal y de restablecimiento de zonas de producción hídrica y de hábitats para la fauna silvestre.
- ii. Se formularán concertadamente proyectos relacionados con los aspectos anteriores que procuren llegar a acuerdos para su ejecución con las comunidades locales involucradas

PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE SUELOS

Las actividades prioritarias son las siguientes:

- i. Con base en los resultados del EOT, se priorizarán las zonas a recuperar y el tipo de sistemas a utilizar.
- ii. Se concertará con CORPOGUAVIO la ejecución de los proyectos.

ARTICULO 134. POLÍTICA DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS Y AMENAZAS

Programa para el conocimiento sobre riesgos de origen natural y antrópico.

Las actividades pertinentes a la puesta en marcha son

- i. Se acopiará el conocimiento técnico y científico de las amenazas con probabilidad de ocurrencia e impacto sobre las poblaciones e infraestructura municipal .
- ii. Se delimitarán puntualmente las amenazas y se realizarán las actividades y trabajos necesarios para la mitigación de los riesgos que ellas entrañan en correspondencia a las prioridades y acciones sugeridas incluidas en la zonificación y en el documento técnico de soporte del EOT.
- iii. Se mapearán a escalas adecuadas las zonas prioritarias de amenazas y riesgos para identificar su incidencia en los asentamientos humanos, sus áreas de influencia, y su potencial impacto en las actividades cotidianas del desarrollo humano y en las de producción económica.

Programa de fortalecimiento del desarrollo institucional

Este programa comprende las actividades prioritarias :

- i) Se organizarán las instituciones responsables de esta área a fin de integrar y aunar los esfuerzos y recursos de las entidades y racionalizar su intervención; y,

Programa de prevención y mitigación

Este programa, cuya responsabilidad recae en las Secretarías municipales, el Comité de Emergencias y Juntas Administradoras Locales y Juntas de Acción Comunal incluye las siguientes acciones prioritarias :

- i. Se integrará una comisión técnica que identificará y evaluará los riesgos existentes en el casco urbano y centros poblados rurales y recomendará a las demás entidades del orden municipal las acciones realizadas para la prevención, atención y recuperación en caso de desastres.
- ii. Se crearán los mecanismos pertinentes por parte de la administración municipal para garantizar la participación y apoyo por parte de la comunidad en los programas de prevención y mitigación de las amenazas.

Programa de socialización de la prevención y mitigación de desastres.

Se desarrollarán sistemas de información, divulgación a través del ordenamiento sistemático de la información sobre los factores de riesgos y métodos preventivos y de respuesta a los fenómenos catastróficos .

ARTICULO 135. POLÍTICAS DE USO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS NATURALES Y DEL MEDIO AMBIENTE

POLÍTICA AGROPECUARIA

Para el desarrollo de esta política se plantean dos tipos de programas: uno de desarrollo tecnológico y otro de comercialización.

PROGRAMA DE DESARROLLO TECNOLÓGICO

El programa de desarrollo tecnológico se inscribe en el ordenamiento territorial con el propósito principal de considerar y anular los impactos ambientales negativos del proceso productivo agropecuario.

Las entidades responsables de este programa son la UMATA, la Secretaría de Agricultura Departamental y el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

Las acciones prioritarias son:

- i. Se coordinará con las UMATAS de la Provincia del Guavio, la Secretaría de Agricultura Departamental y el Ministerio de Agricultura la formulación de un programa provincial de desarrollo tecnológico de agricultura sostenible y de asistencia técnica, priorizando los renglones productivos en los que se plantea una política de crecer y de incursionar.
- ii. Se establecerán acciones conjuntas con entidades de investigación del orden nacional, como universidades, centros de investigación y organizaciones de promoción del desarrollo tecnológico, con el objeto de atraer recursos técnicos y humanos hacia la Provincia en el campo tecnológico y aprovechar los avances logrados en la materia en otras zonas del país para introducirlos y adaptarlos a las particularidades regionales.

programa de comercialización

Las entidades que se responsabilizarán de su puesta en marcha son la UMATA, la Secretaría de Agricultura Departamental, Ministerio de Agricultura, empresas del sector privado como pasteurizadoras, coordinadores de Acuerdos Nacionales de Competitividad para aquellos productos que cuenten con ellos.

Las actividades prioritarias a adelantar en el corto plazo como parte de este programa son:

- i. Para los productos que conforman el grupo que se recomienda crecer o incursionar y que, a su vez, hagan parte de cadenas de valor se buscará establecer los contactos comerciales para generar consensos entre los agentes de la cadena con el objeto de lograr una mayor competitividad de la misma a partir de las necesidades regionales.
- ii. Se incentivará y apoyará la organización de los productores en formas asociativas para fortalecer su capacidad de negociación y de planeación de la producción.

POLÍTICA FORESTAL

Las entidades encargadas de la ejecución de esta política y sus programas respectivos son la UMATA, CORPOGUAVIO y la Secretaría de Agricultura Departamental. Además se requiere la participación de ONGs, entidades de cooperación técnica y financiera y

entidades crediticias de fomento.

Para el desarrollo de esta política se recomiendan dos programas:

Programa de agroforestería y silvicultura

Las actividades prioritarias de este programa serán:

- i. Se evaluará y ajustará concertadamente, los resultados parciales y de avance del Proyecto forestal que viene siendo ejecutado por parte de CORPOGUAVIO y las administraciones locales con financiamiento del Banco Mundial y el BID.
- ii. Se determinarán las nuevas prioridades en materia agroforestal y silvícola de acuerdo a las recomendaciones del EOT y se diseñará un proyecto local e intermunicipal para ampliar la cobertura y alcance de las acciones lideradas por CORPOGUAVIO.

Programa de desarrollo tecnológico.

Las actividades prioritarias de corto plazo para adelantar estos programas son:

- i. Se diseñará en concenso con los municipios de la jurisdicción de CORPOGUAVIO y la provincia un programa regional que establezca, a partir de los logros alcanzados hasta el momento por parte de otros programas que se vienen adelantando en la Provincia, los alcances y las prioridades de desarrollo tecnológico .
- ii. La administración adelantará las gestiones pertinentes para lograr los apoyos y cooperación técnica - institucional requeridos.

POLÍTICA MINERA

Para la puesta en marcha de esta política se desarrollarán dos programas fundamentales:

Programa de Inventario y legalización de la pequeña minería

Programa de desarrollo tecnológico y reconversión.

Ambos programas buscan responder a la necesidad de compatibilizar la minería artesanal, que es la que prima en el municipio, con el ordenamiento rural del mismo, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de la población dedicada a estas actividades.

Las entidades ejecutoras son la Administración municipal, Corpoguavio y la Secretaría de Minas del Departamento, además de las entidades sectoriales del orden nacional.

Las actividades fundamentales a llevar a cabo en el corto plazo incluyen:

- i. Se establecerán los mecanismos y condiciones para facilitar el proceso de legalización de la pequeña minería.
- ii. Se promoverá la organización de grupos asociativos de mineros, bien sea alrededor de la comercialización, de la producción o de los intereses gremiales, mediante la realización de eventos de convocatoria a los mineros del municipio.
- iii. Se promoverá e impulsará la aplicación de tecnologías limpias y de reconversión productiva a través de los grupos organizados.

POLÍTICA DE TURISMO

Para la marcha de esta política se ejecutarán tres programas, así:

Programa de estructuración de paquetes turísticos,

Programa de formación de recursos humanos,

Programa de promoción turística.

Las entidades vinculadas a esta política son la administración municipal, el Instituto Departamental de Turismo y entidades del orden nacional como el Ministerio de Desarrollo.

Las actividades prioritarias para adelantar estos programas en el corto plazo son:

- i. Se estructurarán los corredores o paquetes turísticos identificando los actores y responsabilidades correspondientes.
- ii. Se establecerán los mecanismos de coordinación y los convenios con los actores para crear las condiciones adecuadas de operación de la cadena.
- iii. Se priorizarán los proyectos para la puesta en marcha del paquete turístico.
- iv. Se concertará con las instituciones responsables y cooperadoras la estructura del programa regional de formación de recursos humanos para el turismo.

POLÍTICA INDUSTRIAL

Programa de promoción de la industria

Las actividades prioritarias de este programa incluyen:

- i. La reglamentación de la actividad industrial en el municipio

POLÍTICA DE PARCELACIONES RURALES

Programa de definición de planes parciales o similares

Las actividades de este programa consisten en:

- i. Impulsar y crear las condiciones para que en la zona de tratamiento especial del Valle del Teusacá se realice un Plan Parcial o similar para ordenar el proceso de parcelación de esta zona. Este plan debe incluir a los otros municipios que tienen jurisdicción sobre el Valle.

POLÍTICA DE COMBATE A LA POBREZA

Para la puesta en marcha de esta política se plantean tres programas fundamentales: el de atención a las necesidades básicas, empleo e ingresos y seguridad alimentaria, así:

Programa de atención a las necesidades básicas,

El programa de atención a necesidades básicas incluye componentes y actividades de educación, salud y saneamiento básico.

En materia de educación se enfatizará más en calidad para la básica primaria y en cobertura para la secundaria y para la preescolar.

De esta manera se busca mejorar la oferta educativa a nivel rural, mediante las siguientes actividades:

- i. Se establecerán programas locales de educación secundaria a los que pueda acceder la población campesina pobre
- ii. Se fortalecerá la formación de recursos humanos en la educación secundaria, ojalá con cierta especialización en áreas que coincidan con las ventajas y restricciones territoriales.
- iii. Se revisará el contenido y tipo de educación que se imparte y su coherencia con las potencialidades, restricciones y visión de futuro de los sectores productivos y sociales.
- iv. Se evaluará la adecuación para educación básica secundaria de la escuela El Salitre.

En cuanto a salud, la prioridad consistirá en el mejoramiento de la calidad del servicio y en facilitar el acceso al mismo. Las actividades en este campo son:

- i. Se evaluará la construcción de un puesto de salud en la vereda El Salitre
- ii. Se Impulsarán mejoramientos gerenciales para lograr una mayor eficiencia en la operación de los centros de atención.

- iii. Se promoverá la afiliación a programas de salud

En saneamiento básico las acciones en esta materia incluyen:

- i. A nivel urbano se definirá un programa de tratamiento de aguas servidas y de un programa de manejo (reciclaje, depósito e incineración) de basuras orientado hacia su reciclaje.
- ii. A nivel rural, las acciones se dirigirán prioritariamente hacia un programa de saneamiento básico orientado hacia la masificación del uso de unidades sanitarias.
- iii. En aquellas veredas con elevada densidad de población rural se promoverán acueductos comunitarios.
- iv. Se impulsará un programa de educación ambiental centrado en: adecuado manejo de basuras y residuos sólidos; utilización racional de pesticidas, de sus empaques y de los instrumentos para aplicarlos.

Programa de empleo e ingresos

Las actividades en este campo son:

- i. Se promoverán actividades extraprediales
- ii. Se impulsarán y promoverán las organizaciones de productores y de canales de comercialización.

Programa de seguridad alimentaria

Como parte de este programa se adelantarán las siguientes acciones:

- i. Organización de la comunidad y de participación de la mujer y los niños;
- ii. Integración de las escuelas a estos propósitos,
- iii. Capacitación en aspectos alimenticios y nutricionales.

ARTICULO 136. POLÍTICA DE INCENTIVOS A LA CONSERVACIÓN E INSTRUMENTOS DE COMPENSACIÓN

La política consta de dos programas:

Programa de diseño de instrumentos.

Programa de fortalecimiento de capacidad de negociación y concertación.

Las actividades de corto plazo que se pondrán en marcha son:

- i. Se propenderá por la fijación de posiciones conjuntas a través de la asociación de municipios del Guavio y demás entes organizativos creados alrededor de intereses comunes.
- ii. Se diseñará una agenda de temas sobre mecanismos e instrumentos de compensación por prestación de servicios ambientales y se definirán los pasos a seguir para su puesta en marcha, incluyendo los programas regionales que ameriten ser impulsados.
- iv. Se promoverá e impulsará la puesta en marcha municipal del instrumento de fomento a la conservación del Certificado de Incentivo Forestal – CIF -en

coordinación con CORPOGUAVIO Y el Ministerio del Ambiente

Programa de fortalecimiento del desarrollo institucional

Este programa comprende las actividades prioritarias :

i) Se organizarán las instituciones responsables de esta área a fin de integrar y aunar los esfuerzos y recursos de las entidades y racionalizar su intervención.

ARTICULO 138. POLÍTICA DE FORTALECIMIENTO POLITICO E INSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO

Programa de fortalecimiento institucional

Incluye acciones dirigidas al fortalecimiento de la administración pública municipal y de las entidades prestadoras de servicios, vertebradas alrededor de programas de formación de ciudadanía y de desarrollo de la capacidad organizativa de la sociedad civil.

Las acciones prioritarias consisten en:

- i. Se adelantarán las gestiones pertinentes ante la Asamblea departamental y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para aclarar y resolver convenientemente los conflictos de límites existentes con los municipios de Guatavita, Junín y Fómeque
- ii. Se fortalecerá la oficina de planeación municipal a fin de asegurar el cumplimiento de su responsabilidad en la ejecución del EOT.
- iii. Se Introducirá la cultura del Sistema de Información Georeferenciado en los procesos de planeación municipal.
- iv. Se formulará, negociará y formalizará el convenio Municipio - Departamento - Corpoguavio para apoyar la ejecución del EOT.
- v. Se impulsarán y fortalecerán el Consejo Territorial de Planeación, así como de las juntas de acción comunal y demás organizaciones representativas de la comunidad.
- vi. Se coordinarán las inversiones y obras comunes ínter - veredalmente.
- vii. Se buscará la articulación presupuestal, logística y operativa con municipios vecinos y de la región jurisdicción de CORPOGUAVIO en torno a obras de común beneficio estratégico.
- viii. Se fortalecerán los mecanismos de Participación Ciudadana en los ámbitos presupuestales y de trabajo, buscando garantizar la participación ciudadana y el control de calidad de las inversiones durante todo el proceso de gestión y se fomentarán e impulsarán programas autogestionarios.
- ix. Se readecuará fiscalmente el municipio en orden a garantizar la ejecución de los programas y estrategias claves para el ordenamiento territorial al servicio del desarrollo sustentable.
- x. La Administración buscará llegar a un "paquete" diversificado de financiamiento municipal que combine recursos propios, transferencias condicionales, transferencias incondicionales, crédito (comercial, especializado), cofinanciación y cooperación técnica (nacional e internacional).

- xi. Se buscará establecer nuevos equilibrios entre la inversión rural y urbana mediante la identificación de proyectos conjuntos y la concentración en inversiones que afecte positivamente conjuntos de veredas.

ARTICULO 139. FUENTES DE FINANCIACIÓN DEL PLAN DE EJECUCIÓN

El plan de ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio se presenta los capítulos 8 y 9 referentes a los componentes urbano y rural del Documento Técnico de Soporte.

Teniendo en cuenta que el plan de ejecución considera una serie de acciones en cada uno de estos componentes y que el municipio ya tiene definida su programación presupuestal para el año 2000, el municipio deberá desarrollar durante ese año aquellas del ordenamiento territorial que correspondan o coincidan con lo que ya tiene incluido en su programación de inversiones del presupuesto del 2000.

Según el análisis desarrollado en el capítulo del subsistema político institucional, el presupuesto de inversiones del municipio depende fundamentalmente de los recursos de transferencias de la nación, los cuales, a su vez, ofrecen poca flexibilidad por estar atados por ley a los sectores de educación, salud y saneamiento básico, principalmente.

Se recomienda que estos recursos de inversión forzosa que disponen de un monto global por sector, sean objeto de una distribución espacial que responda a los criterios y líneas de acción propuestas en el EOT.

En la medida en que se tenga la posibilidad de reasignar recursos, sea espacial o sectorialmente durante el proceso de ejecución presupuestal, se recomienda fortalecer inversiones que coincidan con las orientaciones de política y programas del EOT.

Es indispensable una gestión por parte de la administración municipal dirigida a la consecución de recursos adicionales a las transferencias. Esta gestión incluye en primer lugar crear las condiciones políticas y administrativas para ampliar la base y mejorar la recaudación tributaria y, en segundo lugar, la diversificación de fuentes de ingresos.

Se examinarán las características del incremento anual de los gastos de funcionamiento municipales, los cuales han restringido la disponibilidad de recursos propios de inversión. Una política de racionalización de estos gastos puede ser efectiva para aumentar los recursos de inversión.

ARTICULO 140.

Los proyectos a ejecutar durante la vigencia de la actual administración son los que se relacionan en la matriz que se anexa y que hace parte integral de este Acuerdo.
Anexar matriz

O C T A V A P A R T E: ESTATUTO URBANO

T Í T U L O I: INTRODUCCIÓN.

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

ARTÍCULO 141: ALCANCES DE LA PRESENTE NORMATIVA

El alcance de la normativa expuesta en el presente acuerdo, se refiere al área comprendida dentro de los límites del perímetro urbano de la cabecera municipal de Guasca.

ARTÍCULO 142: DEFINICIONES GENERALES

Para efectos del entendimiento del presente código, se ofrecen a continuación una serie de definiciones generales, se excluye lo referente a los usos Que. tendrá un tratamiento particular

Abardilla: Remate de protección para un muro con saledizo a ambos lados.

Acceso: Vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

Afectación: Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

Agrupación o Conjunto de Vivienda. Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más viviendas en uno o más lotes.

Aislamiento Lateral: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación lateral y el lindero del lote.

Aislamiento Posterior: Es el espacio libre comprendido entre el límite de ubicación y el lindero posterior del lote.

Alero: Parte de la cubierta que sobresale del plano de la fachada, sostenida generalmente por canes o canecillos.

Altura de Edificación: Se medirá por el número de pisos que contenga y corresponderá a la distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

Altura de Pisos: Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

Ancho del Lote: Es la distancia entre los linderos laterales del lote, cuando estos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de la normal a la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazado por el punto medio de la parte de la bisectriz, comprendida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Ancho de la Vía: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.

Andén: Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación y el sardinel cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

Antejardín: Es el área libre privada, comprendida entre la línea de demarcación y el límite de ubicación frontal del lote.

Area: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación incluyendo las azoteas. Los balcones abiertos y los pórticos.

Area Cubierta: Es la proyección del total de la edificación de un lote, sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas, los balcones cubiertos y que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos.

Area del Lote: Es la medida de superficie comprendida entre sus linderos.

Area Libre: Es la superficie restante de un lote, al descontar el área cubierta. En el computo del área libre no se tendrán en cuenta los patios y los buitrones de ventilación cuyas áreas sean menores a la del patio mínimo permitido.

Area Neta Predial: Es aquella correspondiente a las superficies ocupadas por los lotes o superlotes.

Area Neta Urbanizable: Es la resultante de descontar del área bruta las áreas correspondientes a afectación correspondientes al plan vial y a los servicios públicos.

Area no Edificable: Son todos los predios de uso público o privado y los afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuáles esta prohibido urbanizar y levantar otras construcciones que las estrictamente necesarias para su administración o usos.

Area Util: Es el área resultante de descontar los aislamientos.

Area Construida: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación.

Area de Cesión: Son aquellas destinadas a las instalaciones de servicios comunales y zona de control ambiental del área urbana municipal.

Areas Verdes: Son espacios abiertos de uso público o comunal destinados a la recreación ornamentación y control ambiental del área urbana municipal.

Atico: Remate superior de la fachada que continúa la línea de paramento y sube para ocultar el plano de cubierta.

Avenida: Es la vía urbana que por la amplitud de su ancho e intensidad de uso recibe tal calificativo.

Azotea: Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación que eventualmente puede utilizarse para fines de esparcimiento y usos complementarios del edificio.

Balcón: Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está protegido por un antepecho barandilla o balaustrada.

Calle: Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente - occidente.

Calzada: Es la superficie de rodamiento de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Carrera: Es la vía urbana cuya dirección predominante es sur - norte.

Cesión de Zona: Es la transferencia de dominio del municipio a título gratuito que se hace el urbanizador de las zonas destinadas a uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieren.

Cesión Obligatoria: Es la enajenación gratuita de las tierras que se da en contraprestación a la autorización para urbanizar o construir.

Comercio: Se definen como uso de actividad comercial aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes productos y servicios; (ver usos).

Conjunto de vivienda: Desarrollo compuesto por tres o más unidades de vivienda, integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

Construcción: Es la edificación con carácter temporal o permanente destinada al servicio del hombre y a sus pertenencias y actividades.

Contexto: Dícese del orden de composición espacial, volumétrico y formal que una edificación conforma con todas las adyacentes.

Corredor: Espacio lineal donde se concentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a éstas, dando a un patio separado de este por pies derechos.

Cuadra: Uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y ocurren los accesos de las edificaciones respectivas.

Culatas: Son los muros integrantes de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

Demarcación: Es el procedimiento ejecutado por la Secretaria de Planeación Municipal, en la cual se fijan las normas urbanísticas y de servicios para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

Densidad: Es el número de habitantes o de viviendas por unidad de área.

División: Es la participación material de un lote.

Edificación: Es la construcción con carácter temporal o permanente destinada a dar abrigo al hombre y sus pertenencias.

Edificación Aislada: Es aquella rodeada por área libre en todos sus costados.

Edificación Continua: Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

Edificaciones permanentes: Son aquellas que poseen un grado de consolidación plena,

frente a las cuales es necesario empatarse con la debida consideración de sus características tanto técnicas, volumétricas y estéticas.

Para efectos de la aplicación de las normas se consideran como tal las siguientes construcciones:

- Las mayores a dos pisos inclusive
- Las sometidas a tratamiento de conservación histórica.
- Los inmuebles institucionales especializados
- Las correspondientes a conjuntos o agrupaciones de vivienda, centros comerciales, cívicos e industriales.

Eje Vial: Es el construido por una vía regional principal o secundaria o por una vía urbana de primer o de segundo orden.

Esquema Básico: Es aquel diseño de loteo, propuesto ante la Oficina de Planeación Municipal, para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

Esquema exterior: Es la edificación que sin dar fachada directa sobre una plaza, tiene sus frentes sobre las calles que sirven de acceso inmediato a ella y cierran sus vértices.

Estación de Servicio: Es una construcción cuyo uso sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas venta de lubricantes al por menor y expendio de combustibles para los mismos.

Estacionamientos: Es el lugar destinado al aparcamiento de vehículos.

Estructura: Es el conjunto de cimientos de una construcción que recibe o transfiere las cargas y los esfuerzos de la misma al piso firme.

Fachada Exterior: Es el frente de una edificación que da sobre la zona pública, comunal o cualquiera de sus aislamientos.

Fachada Interior: Es el alzado o geometral de una edificación que da sobre uno o cualquiera de sus aislamientos.

Fondo del lote: Es el cociente que resulta de dividir el área del lote por su ancho. En lotes regulares, es la media entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

Frente (de lote): Es la longitud entre linderos sobre un acceso público de un lote.

Garaje: Es el lugar destinado al aparcamiento de los vehículos al interior de un predio o construcción.

Índice de Construcción: Es el cociente que resulta de dividir el área del lote, sin contar los estacionamientos e instalaciones mecánicas que se encuentran en el sótano o en la azotea.

Índice de Ocupación: Es el cociente que resulta de dividir el área cubierta por el área total del lote.

Industria: Se definen como usos de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de productos; (ver usos).

Institucional: Se define como usos institucionales y de servicios a la comunidad aquellos destinados a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales de orden nacional, departamental o municipal dependientes de los poderes ejecutivo, legislativo y judicial; (ver usos).

Jardín: Es el área cubierta con cualquier tipo de flora o elemento ornamental; dicha área puede ser privada, comunal o pública.

Jardín Infantil: Es el área libre de uso público o comunal, destinado y arreglado especialmente para el recreo de los niños.

Licencia: Es el acto administrativo por medio del cual la entidad municipal competente aplica las normas urbanísticas, las especificaciones técnicas y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, reparación o demolición de edificaciones, la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas y rurales.

Lindero: Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

Línea de construcción: Es el límite por el frente del primer piso de una edificación.

Línea de Demarcación: Es el lindero entre el lote y la zona de usos públicos.

Lote: Es el área de terreno deslindado de las propiedades vecinas con el acceso a una o más zonas de uso público, ubicada dentro del perímetro urbano, en el cual se ha afectado ya el proceso de urbanización y desarrollo del predio.

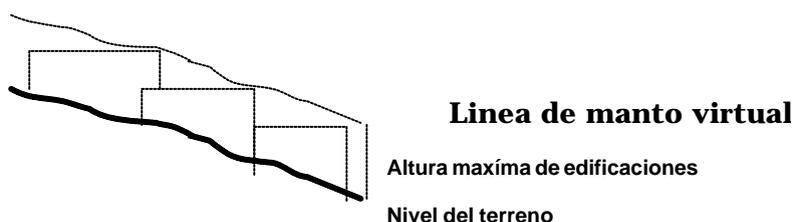
Lucarna: Cuerpo con ventana sobre la cubierta que sobresale adicional a ésta.

Lote de Esquina: Es el terreno adyacente a la intersección de dos o más vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales, si forman un ángulo de Ciento treinta y cinco (135) grados.

Lote mínimo: Es el área mínima indivisible.

Loteo: Es la división de un globo de terreno en lotes para realizar construcciones.

Manto virtual: Se refiere a un límite establecido para terrenos inclinados, determinado por el trazado imaginario de una paralela a la pendiente del terreno, a una altura determinada sobre este; por debajo del cual deben quedar inscritos los volúmenes de la edificación.



Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano limitada por vías o zonas de uso público.

Microindustria de Bajo Impacto Industrial y Urbano: Talleres artesanales y de manufacturas en pequeña escala como confección de ropa, zapatos, comidas y similares, cuya materia prima no produce efectos tóxicos o contaminantes, ruido, calor o vibración, ni requiera controles especiales para el tratamiento de desechos.

Nivel Oficial: Es la cota desde la cual se miden las alturas para los efectos de este reglamento. El nivel oficial se determina en la siguiente forma:

- En lotes con un solo frente o con varios frentes continuos, corresponde a la cota del andén frente al punto medio de la línea de demarcación.
- En lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales cuantas líneas de demarcación y discontinuas existan.

Números de pisos: Es el número de cortes horizontales necesarios para presentar una sola vez toda la superficie de pisos de una edificación. En el número de cómputo de pisos se descontará el semisótano cuando el nivel del piso inmediatamente superior no sobresalga más de un metro con sesenta centímetros (1.60 cm.) del nivel oficial; los sótanos se excluirán en este cómputo.

Obras de saneamiento: Son aquellas obras físicas de carácter permanente que se ejecutan sobre un predio con el fin que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas normales.

Paraderos: Es el lugar en el cual los vehículos se pueden detener momentáneamente para recoger o dejar pasajeros o cargas.

Paramento: Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación.

Parque: Es el área de uso público destinada a la recreación y ornamentación.

Parqueadero: Es el lugar o edificación o parte de una edificación destinada a acomodar o guardar vehículos.

Patio: Es el espacio no cubierto, distinto de aislamiento de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus espacios.

Perfil de Construcción: Es la intersección del paramento o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

Perímetro Urbano: Es el área delimitada por el Concejo Municipal por medio de Acuerdo, en la cual existen o se pueden adelantar desarrollos y usos urbanos.

Piso Fino: Es el acabado superior definitivo de un piso.

Plano Aprobado: Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de vivienda en trámite, el cual ha sido refrendado

por la oficina de Planeación Municipal.

Plano Definitivo: Es el plano de una urbanización, conjunto arquitectónico o agrupación de viviendas correspondientes al levantamiento topográfico de las obras de urbanismo realizadas y entregadas al municipio.

Plano Topográfico: Es el plano en la cual se demarcan los linderos, el área de un predio y las características de una superficie.

Pórtico: Es el espacio urbano cubierto de una edificación y destinado al tránsito peatonal.

Proceso de Urbanización: Es la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo de un terreno urbano.

Proyecto: Es el conjunto de los planos que contienen las soluciones definitivas para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

Proyecto Arquitectónico: Es el diseño definitivo y la representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y técnicos de una edificación que se proyecta construir en un terreno previamente urbanizado de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

Proyecto Urbanístico: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitarias de conformidad con las normas urbanísticas vigentes.

Reforma locativa: Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño, estructura y uso vigente.

Reforma mayor: es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructural y/o su distribución espacial y/o usos.

Reglamentación: Es el conjunto de normas urbanísticas necesarias para el desarrollo de una urbanización, predio o edificación.

Residente: Es la persona que habita en un conjunto o una urbanización.

Retroceso: Es el aislamiento de las edificaciones con respecto al frente del lote en que se levanta.

Ronda: Es la zona de terreno invadida por el flujo y reflujo de los ríos sin salir de cauce.

Sardinell: Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.

Semisótano: Es toda dependencia de una edificación parcialmente subterránea que tiene el primer piso fino inmediatamente encima de ésta a no más de 1.50 m. sobre el sardinell.

Separador: Es una faja de terreno que separa dos calzadas y forma parte de una vía.

Servicios Comunales: Son las áreas libres, construcciones o edificaciones que complementan las necesidades educacionales, culturales, recreacionales, asistenciales, hospitalarias, religiosas, comerciales o de seguridad de una comunidad.

Servicios Públicos: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atienden a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, seguridad y comodidad.

Sótano: Dependencia de edificación, totalmente subterránea (que se encuentra por debajo del nivel del andén, no presentando ningún elemento que sobresalga por encima de el).

Subdivisión: Es la partición de un lote correspondiente a una urbanización aprobada.

Supermanzana: Es el área integral del terreno dentro de un trazado urbano, limita por vías primarias o secundarias de sector o vías del plan vial y que puede contener unos o varios superlotes.

Terreno Urbanizado: Es el globo del terreno, con áreas destinadas al uso público y privado. Dotado de servicios públicos, aptos para construir edificaciones de conformidad con zonificación de la ciudad.

Urbanización: Es el globo del terreno urbano, dividido en áreas destinadas al uso público y al uso aprobado en el cual se ha efectuado como mínimo al primer proceso de desarrollo consistente en construcción de vías principales de sector, construcción de redes principales de servicios públicos y la subdivisión del terreno en Supermanzanas y/o superlotes.

Urbanización Aprobada: Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la Oficina de Planeación Municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, emperadización y arborización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y que además se ha cedido por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

Urbanizador: Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para lo cual deberá cumplir las disposiciones del presente Acuerdo.

Usuario: Es la persona que utiliza o tiene la necesidad de utilizar los servicios de un conjunto arquitectónico y/o urbanístico.

Uso: Es el destino señalado a un terreno, a un edificio o parte de estos; (ver usos).

Usos urbanos: Se consideran como tal, aquellos que no tienen el carácter de agrícola y que demandan un proceso de urbanización previo, requiriendo de edificaciones que le sirvan de soporte.

Ventana - Balcón: Es el vano abierto en el segundo piso, en la fachada, que va en altura

desde el piso hasta el dintel, protegido por una baranda.

Vía: Es la zona de uso público destinada al tránsito de vehículos automotores y/o personas.

Vía Nacional: Es aquella vía de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan el transporte de bienes y personas de la Nación. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del Gobierno Central y/o la entidad que éste designe.

Vía Regional: Es aquella de uso público que por sus características funcionales y de diseño relacionan con transporte de bienes y personas áreas definidas de la región. Su administración, construcción y mantenimiento dependen del Municipio, la Asociación de Municipios y eventualmente de la Nación.

Vía Arterial: Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular primario y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño relaciona las diversas zonas urbanas.

Vía Secundaria: Es aquella vía urbana de uso público destinada al tránsito vehicular local y peatonal, que por sus características funcionales y de diseño cumple funciones de distribución de los flujos provenientes de las vías arterias.

Vía Peatonal: Es aquella vía urbana de uso público destinada exclusivamente al tránsito peatonal.

Vivienda Unifamiliar: Es la edificación, provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

Vivienda Bifamiliar: Es la edificación concebida como unidad arquitectónica y con área habitacionales independientes, aptas para dar albergue a dos familias en un mismo lote.

Vivienda Multifamiliar: Edificación destinada a alojar tres o más familias y regida o no por un reglamento de copropiedad.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de paramento y cuyo apoyo está dentro del área de ubicación.

Zona Urbana: Es la superficie destinada a un uso específico o predominante correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación.

Zonas Comunes: Areas destinadas para la prestación de servicios comunitarios.

Zonas Verdes: Son las áreas libres empedradas y arborizadas de uso público, comunal o privado, las cuales son destinadas para la recreación y ordenamiento de la comunidad.

Zonificación: Es la división del Municipio, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que destine el terreno, las características urbanísticas de las edificaciones y de procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor utilización en beneficio de la comunidad.

CAPÍTULO II: DEFINICIÓN DE USOS

ARTÍCULO 143: DEFINICION DE LOS USOS POR SU JERARQUIA

De acuerdo a su importancia los usos se pueden clasificar en principal, complementario, permitido y compatible.

USO PERMITIDO

Es el tipo de utilización asignado a un sector urbano a través de reglamentaciones urbanísticas.

USO PRINCIPAL

Es el señalado como predominante, que determina el carácter de las zonas, pudiendo aparecer sin restricciones en cuanto a intensidad o variación.

USO COMPLEMENTARIO

Son los usos complementarios los siguientes:

- A) Los indispensables como factor de soporte y consolidación de las actividades relacionadas con el uso predominante
- B) Los que sin constituir factor de soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso principal, contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área, puesto que suplen las demandas funcionales o económicas generadas por ellos.

USO COMPATIBLE

Son aquellos no requeridos para el buen funcionamiento de los usos principales, que pueden desarrollarse siempre y cuando controlen sus impactos

USO RESTRINGIDO

Es aquel que se puede establecer solo de manera restringida, debiendo contar para ello con el permiso de la oficina de planeación, controlando previamente sus impactos.

ARTÍCULO 144: DEFINICIÓN DE USOS POR TIPO DE ESTABLECIMIENTOS.

USOS COMERCIALES

Se define como tal, aquellos establecimientos destinados a la venta, distribución y/o intercambio de bienes, productos o servicios.

El comercio puede ser según su cobertura de dos clases:

COMERCIO DE COBERTURA ZONAL:

se refiere a aquel destinado a la venta de bienes o servicios de consumo urbano principalmente. Generan un mínimo de contaminación al aire y al agua, aunque algunos establecimientos pueden generar algún impacto negativo tanto urbano como social. Se clasifica en su mayor parte como de tipo 1.

COMERCIO DE COBERTURA MUNICIPAL Y REGIONAL :

se refiere a aquel destinado a la venta de bienes o servicios de municipal y regional, se clasifica como desde el tipo 2 en adelante, según el grado de impacto requiere de localización e instalaciones especiales.

Para efectos de la localización y control de impactos el comercio se clasifican de la siguiente manera:

COMERCIO TIPO 1

Se refiere al que no genera mayores impactos tanto ambientales como urbanos, no requieren concentración ni permanencia de flujos peatonales y vehiculares, y no producen ruidos ni olores contaminantes, pertenecen a este tipo la mayor parte del comercio de cobertura zonal. En la totalidad de los casos, no pueden superar un área de construcción mayor a 60 m².

Pertenecen a esta clasificación las siguientes actividades:

A) VENTA DE BIENES

1. Venta de artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, cafeterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores (sin consumo), tiendas y similares.
2. Venta de artículos de consumo doméstico: droguerías, papelerías y similares.
3. Elaboración casera de alimentos: galletas, ponqués, arequipes, cocadas, dulces, pan, arepas, tamales.

B) VENTA DE SERVICIOS

1. Venta de servicios personales: sastrerías, modisterías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, remontadoras de calzado y similares.
2. Servicios técnicos y profesionales: estudios fotográficos, turismo, estudios de profesionales, servicios médicos, odontológicos, veterinarios.

COMERCIO TIPO 2

Son aquellos establecimientos compatibles con la vivienda, que por su propia actividad generan algún impacto, tal como: congestión de tránsito, ruidos, olores. Del tipo 2 en adelante aparece principalmente el comercio de cobertura municipal y regional.

Pertenecen a este grupo los locales con áreas mayores a 60 m². Para efectos de los centros comerciales se contabilizará el total del área de los locales que lo conforman y no cada uno por aparte.

A este grupo pertenecen entre otras las siguientes actividades:

- A) Almacenes en general al detal: ropa, telas, cortinas, artículos para hogar, muebles, marqueterías, electrodomésticos, zapaterías, joyerías, artesanías, artículos veterinarios, artículos deportivos, plásticos, ferretería, compra ventas, comidas rápidas, discos, repuestos y talleres de electrodomésticos, reparación de electrodomésticos, eléctricos.
- B) Oficinas: bancos y corporaciones financieras, consultorios médicos y dentales, veterinarias, ópticas.
- C) Alimentación: restaurantes, asaderos, piqueteaderos, cafés.
- D) Turismo: hoteles, albergues, hospedajes.
- E) Mercados.
- F) Academias y centros de enseñanza: belleza, artes marciales, físico culturismo, corte y confección.
- G) Varios: almacenes de repuestos, compra y venta de vehículos y maquinaria, artículos

agropecuarios, lavanderías, litografías, laboratorios.

H) Parqueaderos.

COMERCIO TIPO 3

Son los establecimientos que debido a la magnitud de sus instalaciones y la generación de altos impactos, requieren de una localización especial:

- A) Servicio automotriz:, talleres, servitecas, talleres, lavacarros, pintura y latonería, bombas de gasolina (con permiso especial de planeación municipal)
- B) Grandes bodegas de almacenamiento y deposito.
- C) Ornamentación, chatarrerías, reciclaje
- D) Canchas de tejo
- E) Funerarias.
- F) Recreativos: cines, tabernas, juegos de mesa, billares, discotecas.

COMERCIO TIPO 4

Se refiere a aquellos establecimientos que tienen un impacto social negativo, por lo que tienen restricción en su localización. Figuran los siguientes:

- A) Griles, bares, cantinas.
- B) Casas de lenocinio, striptease.
- C) Moteles, estaderos.
- D) Galleras.

USOS INDUSTRIALES

INDUSTRIA TIPO 1

Hace referencia a establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial; no producen incomodidades en el tráfico, no generan mayores impactos ambientales, ni requieren mas de 15 Kw para la operación de sus maquinarias.

Figuran entre otras los siguientes:

Panaderías, zapaterías, artesanías, sastrerías

INDUSTRIA TIPO 2

Es aquella que produce mayores impactos urbanos y genera una mayor contaminación a la atmósfera y a las aguas; trabaja con productos inflamables, producen polvo y generan ruido por encima de los 65 decibeles. De ninguna manera se permitirá que estas actividades usufructúen el espacio público para su funcionamiento, por lo que requiere instalaciones especiales y una localización especial.

Figuran entre otras:

Carpinterías, ebanisterías, aserraderos, fábricas menores de alimentos y textiles, talleres de metalmecánica y ornamentación.

INDUSTRIA TIPO 3

Son las industrias que por su magnitud y por el grado de impactos que generan, requieren de una localización particular, una infraestructura especial y áreas de aislamiento ambiental respecto a las demás edificaciones para no generar molestias. Requieren de un concepto especial de la oficina de planeación para su localización,

diseño, estructura física y manejo de impactos ambientales y urbanos. Deben ceñirse a patrones de producción limpios y deben contar con las respectivas licencias ambientales, emitidas por la CAR o la correspondiente autoridad ambiental.

Entre este tipo de industrias aparecen las siguientes:

fábricas de productos cerámicos y provenientes de arcillas, fábricas que utilicen el cemento como materia prima, silos de crecimiento, producción de concentrados animales, trilladoras, tostadoras, altos hornos, y en general industrias con alta producción de ruidos, olores, aguas residuales, residuos sólidos y todo tipo de gases tóxicos.

PARÁGRAFO: no se permite el desarrollo de industrias extractivas dentro del área urbana de la cabecera municipal.

USOS INSTITUCIONALES

INSTITUCIONAL TIPO 1

Se definen como tal los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial, cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.

Este grupo esta conformado entre otros por las siguientes actividades:

- A) Educacional: escuelas primarias.
- B) Asistenciales: sala - cunas, guarderías, jardines infantiles, puestos de salud y pequeños centros de salud.
- C) Comunes: centros comunales.

INSTITUCIONAL TIPO 2

Hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.

Esta conformado entre otros por los siguientes:

- A) Educacional: institutos secundarios y de educación especializada.
- B) Asistenciales: pequeñas clínicas, centros de atención a minusválidos.
- C) Recreativos: clubes y centros deportivos.
- D) Administrativos: instituciones para la administración pública y judicial.
- E) Culto: capillas, iglesias.
- F) Culturales: auditorios, teatros.

INSTITUCIONAL TIPO 3

Se refiere a establecimientos considerados únicos en el casco urbano, debido a la magnitud de sus impactos, requieren de estudios específicos y de la aprobación de la oficina de planeación municipal, que definirá los tratamientos para cada caso.

Figuran entre otros los siguientes:

- A) Asistenciales: hospitales, centros de tratamiento de enfermedades peligrosas
- B) Recreativos: estadios, coliseos, plazas de toros
- C) Cementerios
- D) Mercadeo y abastecimiento
- E) Servicios varios: estaciones de bomberos, terminales de transporte

F) Seguridad: puestos de policía e instalaciones militares: se recomienda su localización en lugares alejados de las viviendas.

ARTÍCULO 145: ÁREAS URBANAS

Se refieren a aquellos suelos destinados a usos urbanos, que deben contar con infraestructura vial y redes primarias de servicios, posibilitándose su urbanización y construcción según sea el caso (Ley 388 de 1997, art. 31). Estas áreas aparecerán incorporadas en el perímetro urbano, siendo desarrolladas con usos urbanos de conformidad a la zonificación urbana vigente, entre otros con actividades residenciales o múltiples, con usos comerciales, institucionales, industriales y recreativos.

ARTÍCULO 146: DESARROLLO DE LOS USOS URBANOS

El desarrollo de los usos urbanos estará sujeto a:

- a) La normativa urbana vigente para cada zona urbana y sus usos principales, complementarios y compatibles, estos últimos con las restricciones correspondientes.
- b) La ejecución de las obras de infraestructura y saneamiento requeridas para adelantar los usos permitidos.
- c) La adecuada prestación de los servicios públicos domiciliarios, definidos por la Ley 142 de 1994.
- d) La cesión de las áreas de uso público requeridas (cesiones tipos A, B y afectaciones) de conformidad a las especificaciones y calidades exigidas.
- e) Las características y volumetría de las edificaciones, diferenciándolas según sus usos.
- f) Cumplir con las exigencias de trámite de la administración municipal y contar con las respectivas licencias de urbanismo, construcción y funcionamiento cuando se requieran.

T Í T U L O II: ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO I: DEFINICIÓN Y GENERALIDADES

ARTÍCULO 147. DEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.

Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el espacio público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para

la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo (Artículo 5º, Ley 9a. de 1989).

ARTÍCULO 148. CAMBIO DE DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas, no podrá ser variado sino por el concejo municipal, por iniciativa del alcalde, siempre y cuando sea canjeado por otros de características similares (Artículo 6º, Ley 9a. de 1989).

ARTÍCULO 149. USO DEL ESPACIO PÚBLICO.

Ningún área de uso público, podrá tener ningún tipo de enajenación respecto a su vocación como áreas colectivas. No podrán ser apropiadas por ningún particular, ni utilizadas para el vertimiento de escombros, basuras, o como depósito permanente de cualquier tipo de material o elemento. Los vehículos no podrán utilizar el espacio público como áreas de parqueo. La alcaldía municipal velará por el respeto al espacio público, imponiendo sanciones a quienes hagan uso indebido de él.

PARAGRAFO I Prohíbese el uso del espacio para ventas ambulantes y/o estacionarias, en las vías, andenes del casco urbano lo mismo que en el parque municipal.

PARAGRAFO II: Entiéndese como parqueo permanente el que sobrepase los 15 minutos.

CAPÍTULO II: ZONAS DE CONSERVACIÓN HIDROLÓGICA Z.C.H.

ARTÍCULO 150: DEFINICIÓN

La zona de conservación hidrológica se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos (ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.). Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas.

Los cuerpos hídricos son de capital importancia, puesto que mantienen y regulan el ciclo hidrológico y son un importante reservorio de biodiversidad.

ARTÍCULO 151. CAUCE NATURAL.

El cauce natural es el área de uso público ocupada por una corriente natural al alcanzar niveles máximos por corrientes ordinarias. El cauce debe mantenerse en su estado natural; en caso de riesgo o amenaza podrán ser canalizados y rectificadas algunos tramos, contando con la respectiva autorización de las autoridades ambientales competentes, sin alterar en mayor medida su equilibrio ecológico y cualidades paisajísticas. Bajo ninguna circunstancia los cauces de agua naturales podrán ser rellenados o entubados.

ARTÍCULO 152. RONDA HIDRÁULICA.

La ronda hidráulica de los cuerpos de agua es la franja de terreno no edificable, de uso público, constituida por franjas paralelas a las líneas de borde del cauce permanente, con un ancho suficiente que garantice la amortiguación de crecientes, la recarga hídrica, la

preservación ambiental y el equilibrio ecológico.

ARTÍCULO 153. ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Las áreas de protección del sistema hídrico es el área de uso público contiguo a la de la ronda técnica, necesaria para la preservación y manejo ecológico de los recursos hídricos.

ARTÍCULO 154. DEMARCACIÓN DE LAS RONDAS Y ÁREAS DE PROTECCIÓN.

La demarcación en los planos oficiales de las rondas y áreas de protección de los cuerpos de agua en el municipio estará a cargo de la oficina de Planeación Municipal, con base en los estudios técnicos que deben contar con el visto bueno de la CAR regional.

ARTÍCULO 155. USOS

En las zonas de protección de los recursos hídricos se permiten los siguientes usos:

- Principal : forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico.
- Compatibles: recreación pasiva, eliminado impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas.

CAPÍTULO III: ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Z.P.A.

ARTÍCULO 156. DEFINICIÓN.

Este tratamiento de protección ambiental se adopta con el fin de preservar los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área urbana, que han venido siendo destruidos sistemáticamente en aras del desarrollo urbanístico, produciendo un espacio urbano de características ambientales cada vez más pobres.

ARTÍCULO 157. COMPONENTES

Las zonas de protección ambiental comprenden entre otros los siguientes elementos

- Áreas de riesgo o amenaza.
- Áreas de vegetación nativa o especies vegetales significativa.
- Áreas de alto valor faunístico.
- Áreas que por su pendiente, calidad del suelo, etc., imposibiliten el desarrollo de construcciones.
- Áreas de alto valor paisajístico y ecológico.
- Áreas para la protección y amortiguación de impactos ambientales.

ARTÍCULO 158. USOS

En las zonas de protección ambiental se permiten los siguientes usos:

- Principal : forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten los recursos naturales existentes ni presenten otros efectos ambientales y ecológicos negativos. Se preferirá el uso de especies propias de la región.
- Compatibles: recreación pasiva, eliminado impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos, las cadenas tróficas y las cualidades del paisaje. En caso de áreas de riesgo o amenaza, este uso se puede desarrollar garantizando la seguridad de los visitantes.

CAPÍTULO IV: ZONAS VERDES Z.V.

ARTÍCULO 159. DEFINICIÓN.

Las zonas verdes y recreativas son las áreas destinadas para el esparcimiento y la recreación de los pobladores, pudiendo ser de carácter pasivo o activo.

- Áreas de recreación pasiva: tienen fines principalmente estéticos y ambientales. Las actividades humanas desarrolladas son ante todo el descanso y la contemplación.
- Áreas de recreación activa: su fin principal es el ofrecimiento de un espacio para la práctica del ejercicio y el deporte, es por ello que deben contar con una adecuada infraestructura en cuanto a equipamientos y edificaciones.

ARTÍCULO 160. PROPIEDAD.

Las áreas recreativas y deportivas pueden ser de uso público o privado, en estas últimas el uso está restringido a determinadas personas o colectividades. Ambas forman parte del espacio público.

ARTÍCULO 161. USOS.

- Principal: recreación activa y pasiva, uso forestal
- Compatibles: edificaciones y equipamientos de apoyo a los usos principales.

C A P Í T U L O V: AREAS DE UTILIDAD PÚBLICA (ZONAS VIALES) A.U.P.

ARTÍCULO 162. DEFINICIÓN

Hacen referencia estas áreas a los corredores previstos para la circulación de vehículos y peatones y que en su conjunto configuran el plan vial y forman parte de la estructura del Espacio público.

ARTÍCULO 163. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS VIALES

Son áreas viales de uso público las siguientes:

- Vías urbanas arteriales (V-1 y V-2).
- Vías urbanas locales (V-3 y V-4), cedidas al municipio
- Peatonales.
- Los demás componentes del sistema vial (puentes, glorietas, separadores, túneles, etc.).

ARTÍCULO 164. ZONAS VIALES DE USO RESTRINGIDO

Son zonas viales de uso restringido las siguientes:

- Las vías privadas comunales de las agrupaciones y conjuntos.
- Las zonas privadas de circulación peatonal en los complejos arquitectónicos.
- Las áreas de estacionamiento privado.

ARTÍCULO 165. ZONAS DE RESERVA VIAL.

Zonas de reserva en terreno para vías del plan vial arterial, son las requeridas para la futura construcción o ampliación de este tipo de vías y las obras requeridas en sus intersecciones (puentes, glorietas, etc.).

ARTÍCULO 166. TIPOS DE VÍAS

Los tipos de vías urbanas determinados para la regulación y complementación de la malla vial existente y su prolongación hacia áreas previstas para la expansión urbana son:

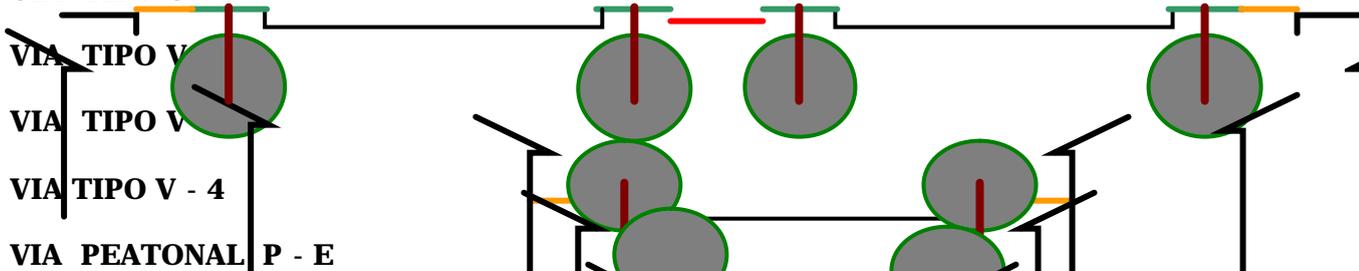
- A) V - 1 = Vía Urbana arterial Principal
- B) V - 2 = Vía Urbana arterial Secundaria
- C) V - 3 = Vía urbana local principal
- D) V - 4 = Vías urbana local secundaria
- E) V - P = Vía Peatonal

ARTÍCULO 167. PERFILES DE VÍAS

| Tipo | Características | Ancho | Calzada | Separador | Doble andén | Antejardines (no se incluyen como parte del ancho de la vía) | Altura de edificaciones |
|--------|-------------------------------|-----------|---------------------------|---|---|--|-------------------------|
| V - 1 | Vía arteria urbana principal | 30 - 40 m | Doble de 9 m c/u | 4,0 - 6,0 m con ciclo ruta de 3,5 de ancho. | 3,5 m c/u | 3,5 m a cada costado (solo para áreas con tratamiento de desarrollo) | 2 pisos |
| V - 2 | Vía arteria urbana secundaria | 18 - 25 m | 12,0 | NO. | 3,0 m c/u. con ciclo ruta de 3,5 de ancho en un costado | 3 m a cada costado (solo para áreas con tratamiento de desarrollo) | 2 pisos |
| V - 3 | Vía urbana local principal | 12 - 18 m | 8 m | NO | 2,5 m c/u | NO | 2 pisos |
| V - 4 | Vía urbana local secundaria | 8 - 12 m | 6 m | NO | 2,5 m c/u | NO | 2 pisos |
| V - PE | Vía peatonal | 6-8 m | Area verde central de 3 m | NO | 2,5 m c/u | NO | 2 pisos |

ARTÍCULO 168. SECCIONES DE VÍAS

VIA TIPO V - 1



ARTÍCULO 169. USOS DE VÍAS

- **Principal:** desplazamiento de vehículos y peatones
- **Restringidos:** recreación activa y pasiva.
- **Prohibidos:** los no mencionados. Las vías no pueden ser utilizadas para el estacionamiento permanente ni por periodos prolongados de vehículos, este uso solo se podrá dar en los lugares determinados para ello.

ARTÍCULO 170. CONTROL AMBIENTAL

Para el caso de las vías V-1 y V - 2, este esta dado por la localización de antejardines. Ver mas detalles en el capítulo sobre "CESIONES"

CAPITULO VI: ZONAS DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 171: DEFINICIÓN DE ZONAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Las zonas de servicios públicos son las destinadas a las redes de infraestructura de servicios domiciliarios, tanto para su abastecimiento, distribución, almacenamiento, y en general las destinadas a la prestación óptima de estos servicios; así mismo, incluye áreas

para instalaciones de equipamiento anexas, y las necesarias para el control ambiental y de riesgo de las mismas.

PARAGRAFO: Los futuros desarrollos propenderán por que las redes de sus servicios públicos sean subterráneos.

ARTÍCULO 172: DEFINICIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Se entiende como servicios públicos domiciliarios: de energía eléctrica, gas y otras fuentes alternativas, acueducto, alcantarillados y telecomunicaciones.

ARTÍCULO 173: AFECTACIONES POR SERVICIOS PÚBLICOS.

Las áreas de afectación para infraestructura de servicios públicos son las requeridas para las ampliaciones y/o complementación de las redes y equipamiento anexo, afectarán a los inmuebles públicos y privados para los procesos de urbanización y construcción. Dichas afectaciones serán consignadas en detalle al plano oficial por la oficina de Planeación Municipal, con base en conceptos técnicos de las Empresas Municipales de Guasca.

CAPITULO VII: ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Z.I.E.

ARTÍCULO 174: ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Las zonas de equipamiento comunitario son las destinadas a la prestación de servicios de educación, salud, abastecimiento y mercadeo e institucional. Este último comprende los inmuebles de los poderes ejecutivo, legislativo y jurisdiccional, instalaciones de prevención y seguridad públicas, cultural y comunitario públicas, y otras especiales como cementerios, instalaciones de culto y terminales de transporte.

ARTÍCULO 175: USO DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Las áreas para equipamiento comunitario y sus instalaciones pueden ser de uso público o restringido. Estas últimas pueden hacer parte del espacio público si el interés colectivo sea manifiesto y conveniente (Artículo 5 Ley 9/89).

ARTÍCULO 176: ZONAS INSTITUCIONALES ESPECIALES

Se refiere a las áreas reservadas para la localización futura de equipamientos de carácter institucional. Su destinación no podrá ser variada.

CAPÍTULO VIII: CESIONES DEL SUELO URBANO Y AFECTACIONES

ARTÍCULO 177: CESIONES DE SUELO URBANO

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público en lo referente a la dotación de equipamientos; se destina tanto para el casco urbano como para comunidades particulares.

ARTÍCULO 178: CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES

Las cesiones se clasifican de la siguiente manera:

A) **CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO - TIPO A** - Comprende el terreno transferido por

el urbanizador o constructor a título gratuito al municipio, destinado a la conformación de zonas verdes, suelos de protección y equipamiento comunal público.

- B) **CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL – TIPO B** - Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor a título gratuito para el desarrollo de equipamiento comunal privado requerido por los residentes de una construcción o un conjunto de ellas.

PARAGRAFO: El municipio concertara con los actuales propietarios para el desarrollo de estas áreas de espacio público y equipamiento comunal.

Para mas detalle sobre cesiones, ver capítulo sobre cesiones en el título de áreas por desarrollar.

ARTÍCULO 179: AFECTACIONES

El área de afectaciones se refiere a los terrenos destinados para la construcción o ampliación de vías y de sus obras necesarias; para la extensión de redes de servicios públicos domiciliarios, sus obras de infraestructura y las respectivas áreas de aislamiento ambiental; y otras que determine la administración municipal.

Las áreas de afectación deben ser transferidas a título gratuito al municipio por parte de los urbanizadores y propietarios de los predios afectados, ajustándose a los procedimientos expresados en los artículos 37 y capítulo 3 de la Ley 9 de 1989. La expedición de la licencia de construcción y urbanismo debe estar supeditada a ello.

CAPÍTULO IX: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA Y ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 180: ASIGNACIÓN

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados en el plano oficial de la presente normativa como de conservación arquitectónica y conservación urbanística.

SUB CAPÍTULO I: ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 180: DEFINICIÓN

Las edificaciones y elementos de conservación arquitectónica son aquellos que deben ser preservados como elemento primordial de la memoria colectiva del municipio, como patrimonio cultural inmueble y memoria urbana, y como representación de la comunidad como grupo social. Determina la protección de los inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, estéticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc, merecen ser conservados.

ARTÍCULO 182: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de conservación arquitectónica serán los siguientes:

A) Principal:

- Vivienda.

B) Complementarios

- Comercio tipo 1

- Institucional tipo 1

C) Compatibles:

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2

se permiten los anteriores usos, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos

- Se constituyan en un medio para la mejora y conservación de las edificaciones
- No alteren la tipología ni los elementos característicos
- No sobrepasen la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Mitiguen todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

D) Prohibidos:

- Industria de todos los tipos
- Comercio tipo 3 y 4
- Institucional 3

PARÁGRAFO: los usos complementarios y compatibles deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse al diseño original y a los valores de la construcción, no alterando sus características estéticas, estructurales y tipológicas.
- Deben contribuir a la permanencia del inmueble
- La intensidad del uso de la edificación debe ajustarse a sus capacidades.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar la edificación

SUB CAPÍTULO II: ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 183: DEFINICIÓN.

Las áreas de conservación urbanística son aquellos sectores urbanos que por sus calidades arquitectónicas, urbanísticas, históricas, estéticas, culturales, ambientales, paisajísticas, etc, deben mantener y recuperar dichos valores.

ARTÍCULO 184: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de conservación urbanística serán los siguientes:

A) Principal:

- Vivienda.

B) Complementarios

- Comercio tipo 1
- Institucional tipo 1

C) Compatibles:

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2
- Industria tipo 1

se permiten los anteriores usos, siempre y cuando cumplan con los siguientes

requisitos

- Se constituyan en un medio para la mejora y conservación de las edificaciones
- No alteren la tipología ni los elementos característicos
- No sobrepasen la capacidad de soporte de uso de las edificaciones
- Mitiguen todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones.

D) Prohibidos:

- Los no mencionados

PARÁGRAFO: los usos complementarios y compatibles deben ceñirse a los siguientes parámetros:

- Deben ajustarse a los valores del sector, no alterando visiblemente sus características estéticas
- Deben contribuir a la permanencia del sector
- La intensidad del uso de la edificación debe ajustarse a las capacidades del sector.
- Deben restringir todo tipo de impacto que pueda afectar el área.

TÍTULO III: ÁREAS DESARROLLADAS

ARTÍCULO 185: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Se entiende por áreas desarrolladas, las pertenecientes al interior del perímetro urbano, que se encuentran ocupadas por edificaciones de manera total o parcial. De acuerdo a sus características, y al tratamiento de que serán objeto estas áreas se clasifican de la siguiente manera:

- Areas de consolidación tipo A
- Areas de consolidación tipo A
- Areas de mejoramiento integral

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados como tal en los planos oficiales de la presente normativa.

CAPÍTULO I: ÁREA DE CONSOLIDACIÓN TIPO A

ARTÍCULO 186: DEFINICIÓN.

Las áreas de consolidación tipo A se refieren al sector aledaño a la zona central, con varios lotes sin ocupar, el cual requiere de acciones para ser adaptado a las nuevas necesidades del asentamiento, sirviendo a la vez como espacio de transición hacia a las nuevas áreas urbanas. A diferencia de las áreas de conservación urbanística, este sector permite incluso la demolición de las construcciones para adecuarlas a las nuevas necesidades.

ARTÍCULO 187: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de consolidación tipo A son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda

- Comercio tipo 1

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Institucional tipo 2
- Comercio tipo 2

Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

D) prohibidos

- Los no mencionados

CAPÍTULO II: ÁREA DE CONSOLIDACIÓN TIPO B

ARTÍCULO 188: DEFINICIÓN.

Las áreas de consolidación tipo B se refieren al sector que rodea el casco central, que posee varios lotes sin ocupar, el cual requiere de acciones para ser adaptado a las nuevas necesidades del asentamiento. Este sector permite intervenciones de todo tipo, desde la adecuación y la ampliación hasta demolición de las construcciones para acondicionarse a las nuevas necesidades.

ARTÍCULO 189: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de consolidación tipo B son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda
- Comercio tipo 1

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Institucional tipo 2.
- Comercio tipo 2

Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

D) Prohibidos

- Los no mencionados

CAPÍTULO III: ÁREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTÍCULO 190: DEFINICIÓN.

Corresponde a este tratamiento las áreas que no han podido consolidarse, aún cuando su

tiempo de fundación es relativamente largo; adicionalmente, presentan deficiencias en la prestación de los servicios públicos y en equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 191: ASIGNACIÓN

Serán objeto de este tratamiento los sectores urbanos señalados en el plano oficial de la presente normativa como de mejoramiento integral.

ARTÍCULO 192: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de mejoramiento integral son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda
- Comercio tipo 1

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Institucional tipo 2, 3 (grupo D)
 - Comercio tipo 2
- Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos.

D) Prohibidos

Los no mencionados

TÍTULO IV: ÁREAS DE DESARROLLO

ARTÍCULO 193: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Áreas de desarrollo son aquellas zonas que se deben incorporar al procesos de urbanización, para que de esta forma satisfaga las necesidades de vivienda y otros, demandados por el crecimiento poblacional y urbano. Por lo tanto, la Administración Municipal debe incentivar su ocupación según las demandas reales, orientando la construcción de vías y redes de servicios públicos, al igual que al control de su ocupación racionalmente de acuerdo a la normativa propuesta.

Para efectos de la presente normativa se clasifican de la siguiente manera:

- Áreas para vivienda de interés social.
- Áreas de desarrollo habitacional.
- Áreas de actividad múltiple.
- Los predios deslindables de las áreas de uso público colindantes, localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento al interior del perímetro urbano, que posean un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m².

Serán objeto de estos tratamientos los sectores urbanos señalados en el plano oficial de la presente normativa para tal fin.

CAPÍTULO I: ÁREA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 194: DEFINICIÓN.

Las áreas para vivienda de interés social, corresponden a los sectores localizados al interior del casco urbano, que se reservan para el desarrollo futuro de este tipo de unidades habitacionales.

ARTÍCULO 195: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de vivienda de interés social son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2
- Industria tipo

Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

D) Prohibidos

- Los no mencionados

CAPÍTULO II: ÁREA PARA DESARROLLO HABITACIONAL

ARTÍCULO 196: DEFINICIÓN.

Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda, generadas por el crecimiento de la población.

ARTÍCULO 197: USOS

Los usos determinados para las edificaciones de desarrollo habitacional son los siguientes:

A) Principal:

- vivienda

B) Complementarios

- Institucional tipo 1
- Industria tipo 1

C) Compatibles

- Comercio tipo 2
- Institucional tipo 2

Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos tanto ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2

D) Prohibidos

- Los no mencionados

CAPÍTULO III: ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

ARTÍCULO 198: DEFINICIÓN.

Las áreas de actividad múltiple son las determinadas para la localización de una heterogeneidad de usos, incluyendo aquellos de mayor impacto, no viables de ser localizados en otros sectores del casco urbano.

ARTÍCULO 199: USOS

La presente norma, plantea la localización en este sector del asentamiento, la localización de los usos altamente impactantes, es por ello que estos asumen el rol de principales. Los usos determinados para las edificaciones de actividad múltiple son los siguientes:

A) Principal:

- Industria tipo 1, 2 y 3.
- Comercio tipo 3 y 4.
- Institucional tipo 2 y 3.

B) Complementario:

- Comercio tipo 1 y 2
- Institucional tipo 1

C) Restringidos :

- Vivienda
Se permite solo para personal de vigilancia, mantenimiento y operación permanente.

PARÁGRAFO: la totalidad de los usos principales y compatibles, deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como urbanos.

CAPÍTULO IV: PATRONES DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 200: SUBDIVISIONES PREDIALES.

Cualquier proceso de subdivisión de terrenos urbanizables, no urbanizados, en predios o lotes con áreas inferiores a 1200 m², requiere previamente de una licencia de urbanismo, por medio de la cual se determinará el régimen de afectaciones y cesiones.

SUB CAPÍTULO I: DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 201: DEFINICIÓN.

Desarrollo por construcción es aquel por el cual es viable el desarrollo de un predio de

tamaño reducido, sin que medien procesos de urbanización alguno.

ARTÍCULO 62: REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN

Los predios individuales, que surjan loteos, que formen parte de urbanizaciones, o que se originen por cualquier proceso de subdivisión predial, deben cumplir con los siguientes requisitos

A) Tener las siguientes dimensiones mínimas:

| Tipo de vivienda | Frente mínimo | Fondo mínimo | Area mínima |
|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Unifamiliar | 7 m | 15 m | 105 m ² |
| Bifamiliar, trifamiliar | 9 m | 15 m | 135 m ² |
| Multifamiliar | 12 m | 15 m | 180 m ² |

B) Ser deslindables de las propiedades privadas y de áreas de uso público y privadas.

C) Tener acceso desde una vía de uso público.

PARÁGRAFO I. Los lotes con dimensiones menores a las exigidas, existentes antes de la promulgación de la presente normativa, podrán o no desarrollarse según criterios de la oficina de planeación municipal.

PARAGRAFO II. Para la construcción de nuevas viviendas debe primar la altura correspondiente al mayor porcentaje por lado de manzana, la altura máxima para cualquier construcción es de dos pisos y deberá trabajar sus empates con las construcciones vecinas.

SUB CAPÍTULO II: DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 203: DEINICIÓN.

Se refiere a aquel por medio del cual es viable el desarrollo de predios de mayor tamaño, mediando procesos de urbanización o división en lotes.

A) CARACTERÍSTICAS GENERALES.

ARTÍCULO 204: REQUISITOS PARA EL DESARROLLO POR URBANIZACIÓN

Para desarrollar predios por el sistema de urbanización se debe cumplir con los siguientes requisitos:

A) Ser deslindables de los predios de uso público colindantes y pertenecer a cualquiera de las zonas urbanas, siempre y cuando exista un área neta urbanizable igual o mayor a 1200 m².

B) Los predios con áreas menores a 1200 m², se registrarán por la norma del sector en el cual se localicen.

C) Es viable el desarrollo por urbanización a través de etapas, para lo cual la licencia debe referirse a estas, debiendo cumplir igualmente la normativa determinada para el desarrollo por urbanización.

B) NORMAS URBANISTICAS PARA EL PROCESO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 205: MANZANAS

Deben estar regidas por las siguientes características:

| TIPO | DETERMINANTES VIALES | AREA MAXIMA UTIL |
|---------|---|------------------|
| MANZANA | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deben mantener la continuidad del tejido vial y urbano. ▪ Se debe permitir en todos los casos la posibilidad de acceso vehicular, así sea de manera restringida. ▪ La máxima distancia permitida entre vías es de 100 m | 2500 m2 |

ARTÍCULO 206: LOTES Y SUPERLOTES

Deben estar regidos por las siguientes características:

| TIPO | CARACTERISTICAS | USO | AREA | Frente mínimo | Fondo mínimo |
|---------------------|---|---|--------------------------------------|---------------|--------------|
| LOTE | Producto final de la subdivisión de una manzana o superlote, en áreas aptas para adelantar procesos de desarrollo por construcción en edificaciones independientes. | Para viviendas unifamiliares o de interés social: | 105.0 m2 | 7.0 m | 15.0 |
| | | Para viviendas bifamiliares: | 135.0 m2 | 9.0 m | 15.0 |
| | | Para viviendas trifamiliares: | 135.0 m2 | 9.0 m | 15.0 |
| | | Para viviendas multifamiliares: | 180.0 m2 | 12.0 m | 15.0 |
| AGRUPACION DE LOTES | Se refiere cuando al interior de un superlote se plantean agrupaciones de lotes para la construcción individual por parte de los adquirentes. | Para viviendas unifamiliares: | 105.0 m2 | 7.0 m | 15.0 |
| | | Para viviendas bifamiliares: | 135.0 m2 | 9.0 m | 15.0 |
| | | Para viviendas trifamiliares: | 135.0 m2 | 9.0 m | 15.0 |
| | | Para viviendas multifamiliares: | 180.0 m2 | 12.0 m | 15.0 |
| SUPERLOTES | Es el producto de la subdivisión predial de una manzana para albergar agrupaciones, generando áreas de copropiedad | | Máximo una (1) H. Mínimo (500) m2 | 20.0 m | |

CAPÍTULO V: REGIMEN DE CESIONES

ARTÍCULO 207: DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN:

Las cesiones de suelo urbano constituyen el mecanismo para disponer de globos de terreno, necesarios para la consolidación del espacio público en lo referente a la dotación de equipamientos.

Las cesiones se clasifican en dos tipos:

A) CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO - TIPO A -

Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor al municipio a título gratuito, con el objeto de conformar zonas verdes, suelos de protección y equipamientos comunales público.

B) CESIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNAL - TIPO B -

Comprende el terreno transferido por el urbanizador o constructor, con el objeto de conformar el equipamiento de propiedad y uso privado comunal.

SUB CAPÍTULO I: CESIONES TIPO A

ARTÍCULO 208: EXIGENCIA Y PORCENTAJES DE CESIÓN TIPO A:

Se exigen cesiones tipo A, en los siguientes casos:

- A) Predios con un área igual o mayor a 1200 m², localizados en cualquiera de las áreas de tratamiento, siempre y cuando sean deslindables de los predios de uso público colindantes.
- B) Predios de cualquier tamaño que se localicen en áreas de desarrollo a saber:
- Áreas para vivienda de interés social.
 - Áreas de desarrollo habitacional.
 - Áreas de actividad múltiple.

Se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de cesión tipo A, aplicables sobre el área neta urbanizable (A.N.U.)

| AREA | LOCALIZACION | CESION TIPO A BÁSICA SOBRE A.N.U. |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Vivienda de interés social (VIS) | Áreas para VIS. obligatoriamente | 20 % |
| Desarrollo habitacional | Predios internos | 25 % |
| Actividad múltiple | Sistema vial arterial | 25 % |

ARTICULO 209: CESIÓN TIPO A SEGUN USOS.

Según el tipo de uso del desarrollo urbanístico propuesto, se debe reservar la cesión tipo A en relación con la totalidad del área neta urbanizable.

Si el proyecto urbanístico presenta lotes con varios usos, las cesiones tipo A se calculan separadamente así:

- A) Para los usos principales y los complementarios deben preverse los porcentajes exigidos para el principal, calculados para sobre el área destinada a ambos usos.
- B) En los usos compatibles debe preverse los porcentajes exigidos por la norma para ellos, calculada sobre el área que se les destina .

En caso de modificaciones posteriores, las cesiones deberán corresponder a las exigidas para los nuevos usos propuestos.

ARTICULO 210: CARÁCTER PÚBLICO DE LAS ZONAS DE CESIÓN TIPO A

Para garantizarlo, su diseño debe tener en cuenta lo siguiente:

- A) Ubicación:
- Tener acceso directo desde la vía vehicular pública existente o proyectada, o desde cualquier otra forma de espacio público existente, por parte de cualquier persona.
 - Localizarse preferiblemente alejadas a otras a otras zonas de cesión tipo A , con el objeto de garantizar globos de espacio público continuo.
 - Cuando el predio a desarrollarse colinde con cuerpos hídricos, la cesión tipo A debe localizarse contigua a ellos.
 - Las cesiones se podrán localizar también en áreas determinadas como suelos de protección, con el objeto de consolidar las áreas verdes y de prioridad ecológica. En virtud de ello la oficina de planeación determinará tales espacios que deberán conformarse con tales cesiones.
 - Cualquier persona parada en la zona verde debe tener visualización completa de las zonas de cesión tipo A.
- B) Dimensionamiento:

Las relaciones entre frente y profundidad se regularán de la siguiente manera:

- Si el frente mide menos de quince metros, la profundidad debe ser máximo el doble de este, con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide entre quince y cuarenta metros, la profundidad debe ser como máximo dos veces el frente con un mínimo de diez metros.
- Si el frente mide mas de cuarenta metros, la profundidad debe ser máximo cinco veces el frente y mínimo un tercio de él.

Se exige del cumplimiento de estas medidas a las cesiones que se localizan en los suelos de protección y en áreas de complementación del sistema vial.

C) Áreas mínimas.

- El 60% de la cesión tipo A debe localizarse en un solo globo de terreno, el resto debe distribuirse en globos con áreas no menores a 1200 m2..
- Cuando el total de la cesión tipo A sea inferior a 600 m2, debe localizarse en un solo globo de terreno.

ARTICULO 211: DESTINACION DE LA CESIÓN TIPO A.

La destinación de las zonas tipo A corresponden a los siguientes usos:

A) RECREATIVO

Un mínimo del 60 % de la cesión tipo A se destinará a la consolidación de los suelos de protección, parques, zonas verdes, espacios urbanos abiertos.

B) EQUIPAMIENTO COMUNAL

Será un máximo del 35 % de la cesión tipo A. En desarrollos residenciales la suma de las áreas recreativas con las de equipamiento comunal no podrá ser menor del 75%, en las demás áreas no será menor al 65%.

Dentro del área de equipamiento comunal se puede construir lo siguiente:

- Instalaciones de servicios comunitarios:
no deben superar la cuarta parte del equipamiento comunal. Son los que se enumeran a continuación:
 - Culturales
 - Capillas
 - Centros de salud
 - Centros de atención al menor (guarderías, asistencia social)
 - Salones comunales.
- Instalaciones de servicios públicos:
sin sobrepasar la cuarta parte del equipamiento comunal
- Instalaciones de producción y mercadeo de uso comunitario:
para las urbanizaciones de desarrollo progresivo y VIS sin sobrepasar la mitad del equipamiento comunal, es especifican como tal los centros de acopio , almacenes cooperativos, talleres artesanales y microempresas comunitarias.

C) COMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL

Se exige en desarrollos urbanísticos cuando residenciales hasta el 30% de la cesión tipo A cuando se planteen franjas de manejo de espacio público sobre vías del sistema local.

En desarrollos diferentes al residencial hasta el 35 % de la cesión tipo A se localizará sobre estas vías.

La complementación del sistema vial se coloca siempre anexa al espacio público vial local, con excepción de las áreas de estacionamiento público, podrán destinarse a los siguientes elementos:

- Como sobreancho de andenes.

Se da para el caso de que los andenes tengan un ancho mínimo de 3,5 metros y de lugar a vías o tramos viales de por lo menos dieciséis metros de ancho y tramos no menores a veinte metros de longitud

- Como área de estacionamiento público.

Para estacionamientos adicionales a los exigidos en las normas específicas y concentrados en áreas descubiertas no menores a 200 m², dentro de las cuales no se contabilizarán las áreas de circulación.

ARTÍCULO 212: CONTROL AMBIENTAL

El control ambiental sobre las vías del plan arterial se regulará así:

- A) Cuando el predio pueda producir por si mismo o conjuntamente con otros tramos superiores a 200 m, se exige con ancho mínimo de 8 m. Este control ambiental es contabilizable hasta en un 5 % como parte de la cesión tipo requerida.
- B) Cuando se produzcan tramos entre 100 y 200 m, no se exige y se reemplaza obligatoriamente por el antejardín reglamentario, el cual en ningún caso podrá ser inferior a 3,5 metros.
- C) Para tramos menores a 100 no se exige control ambiental.

ARTÍCULO 213: PAGOS COMPENSATORIOS DE LAS CESIONES TIPO A

- A) En casos en los cuales no sea posible localizar la cesión tipo A en predio alguno, se permitirá el pago de estas en dinero, para lo cual la alcaldía creará un fondo común para la futura adquisición de los espacios destinados para ellas, bajo ninguna circunstancia estos fondos podrán tener una destinación diferente.
- B) En caso de que la alcaldía determine la necesidad de una obra importante para la comunidad, determinada como cesión tipo A, podrá determinar el pago de parte de estas en dinero, para la consolidación de tal obra. El monto de esta suma no podrá ser mayor al 30% del costo total de la cesión.
- C) Es viable realizar pagos compensatorios en terreno, siempre y cuando se localice en los predios destinados para tal fin por la alcaldía.

SUB CAPÍTULO II: CESIONES TIPO B - EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO -

ARTÍCULO 214: DESTINACIÓN

Las cesiones tipo B están conformadas por áreas tanto de propiedad como de uso

privado comunal. No es permitido asignar áreas de equipamiento comunal al uso exclusivo de alguna de las unidades privadas ni imponer restricciones en su uso por todos los copropietarios o causahabientes a cualquier título.

Serán contabilizadas como equipamiento comunal los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas y áreas adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas de circulación vehicular, los cuartos de bombas, mantenimiento, estaciones, basuras y similares, no serán contabilizados como equipamiento comunal, tampoco lo serán los corredores ni demás zonas de circulación requeridas para acceder a las unidades privadas.

ARTÍCULO 215: EXIGENCIAS DE CESIÓN TIPO B

Se exigen equipamientos comunales en cesión tipo B cuando se proyecten desarrollos urbanísticos de mas de 1200 m² de área neta construida o de mas de ocho unidades de vivienda, en cualquiera de la áreas de tratamiento que se localice.

Las cesiones tipo B exigidas serán las siguientes de acuerdo a los usos complementarios y compatibles:

| USO | PROPORCIÓN | DISTRIBUCION | | |
|----------------------------|---|-------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| | | ZONAS VERDES Y RECREATIVAS INTERNAS | SERVICIOS COMUNALES | ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES |
| Vivienda | 20 m ² por cada 100 m ² de A.N.C. | Min. 40% | Min. 15% | Max. 25% |
| Vivienda de interés social | 10 m ² por cada 100 m ² de A.N.C. | Min. 40% | Min. 10% | Max. 25% |
| Comercio | 9 m ² por cada 100 m ² de A.N.C. | Min. 30% | Min. 10% | Max. 25% |
| Institucional | 9 m ² por cada 100 m ² de A.N.C. | Min. 30% | Min. 20% | Max. 25% |
| Industrial | 8 m ² por cada 100 m ² de A.N.C. | Min. 40% | Min. 20% | Max. 25% |

A.N.C : área neta construida.

ARTÍCULO 216 LOCALIZACIÓN.

El equipamiento comunal debe en cesiones tipo B deberá localizarse anexo a las áreas comunes y de copropiedad, con acceso directo a ellas. En todos los desarrollos debe localizarse en el piso o en el nivel del terreno en un mínimo del 60%.

TÍTULO IV: NORMAS

CAPÍTULO I: NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

ARTÍCULO 217: ANTEJARDINES

A) EN AREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.

- Se permite solo si el antejardín forma parte de la tipología original de la edificación, debiendo ajustarse a las medidas y especificaciones originales.

B) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.

- Se permite solo si el antejardín forma parte de la tipología original del sector, debiendo ajustarse a las medidas y especificaciones originales.

C) EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO B,

ÁREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Se exige solo en los siguientes casos:

- Cuando forman parte de la tipología original del sector, en este caso deberá ajustarse a las medidas iniciales.
- Si el predio se localiza sobre vías V - 1 o V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental.

D) EN ÁREAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, ÁREAS DESARROLLO HABITACIONAL, ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.

Se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre vías V - 1 y V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental.

ESPECIFICACIONES DEL ANTEJARDÍN.

Ancho.

- Sobre V - 1: 3,5 m
- Sobre V - 1: 3,0 m
- En los casos en los cuales se permite solo si forma parte de la tipología original del sector, el ancho debe ser el original o bien el resultante de empatarse con los antejardines vecinos.

Acabado

Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación.

Cerramientos

Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95%

Limitaciones

El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos.

ARTÍCULO 218: CERRAMIENTOS

A) EN PREDIOS NO URBANIZADOS:

- Deben tener las siguiente características : zócalo de hasta 0.6 m de altura, altura máxima. De 1,8 m con transparencia visual total.
- Las zonas de reserva vial deben estar claramente demarcadas, su cerramiento solo se puede dar en alambre.

B) CERRAMIENTO EN PREDIOS URBANIZADOS:

1. EN PREDIOS NO EDIFICADOS.

- Contra espacio público: se deben levantar en el paramento de la construcción, con muros tratados en materiales de fachada y altura máxima de 2,5 m.
- Contra predios vecinos: se deben levantar en los linderos del predio, excepto en las áreas de antejardín; cumplirán los mismos requisitos del literal anterior.

2. EN PREDIOS EDIFICADOS:

- Contra espacio público en zona de antejardín: se puede levantar en los linderos de la construcción un zócalo de 0,6 m de altura , a partir de este otro cierre en materiales con una transparencia mínima del 95 % hasta 1,5 m por encima del zócalo.
- contra espacio publico o hacia el interior en terrazas de los ultimas pisos: se mantienen las especificaciones de la norma anterior, solo que la transparencia debe ser del 100 %.
- Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso: se pueden se pueden levantar en los linderos del predio, manteniendo las especificaciones determinadas para los predios no urbanizados.
- Contra predios vecinos o edificaciones en terrazas de los últimos pisos, en caso de que se localice allí el equipamiento comunal recreativo: se debe levantar cerramiento en el lindero con muro en material de fachada , a una altura máxima de 1,8 m y con chaflán contra la fachada que de al espa cio público.
- Contra espacio público, predios vecinos o edificaciones en áreas en las cuales existan aislamientos reglamentarios: se pueden levantar elementos de seguridad sobre los linderos, con especificaciones iguales a las determinadas para el primer inciso del presente literal.

3. CERRAMIENTOS EN CESIONES TIPO A

- Las áreas de cesión tipo A destinadas a servicios públicos, solo pueden ser cerradas cuando se levante allí la construcción respectiva, dando cumplimiento al primer inciso del literal B.
- Las zonas verdes de cesión tipo A pueden tener elementos parciales de cerramiento de determinados por la oficina de planeación municipal, sin que se impida la utilización de la zona verde por parte de la ciudadanía.
- Las cesiones tipo A, determinadas como complementación del sistema vial, no pueden tener cerramiento alguno.

ARTÍCULO 219: ARBORIZACIÓN

A) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.

La arborización existente en los predios, tanto interior como exterior, debe conservarse en su totalidad.

B) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.

La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como exterior, debe ser conservada en su totalidad.

Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio o en los aislamientos.

C) EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, CONSOLIDACIÓN TIPO B, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE.

- La vegetación nativa existente en los predios o lotes, tanto en el interior como en el exterior de las edificaciones, como en áreas no construidas, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m.
- Las remodelaciones, ampliaciones, readecuaciones o edificaciones nuevas deben

plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio de la construcción o en los aislamientos.

- La totalidad de las edificaciones nuevas debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector). La industria tipo 3 requiere de al menos un árbol por cada 100 m² de área construida

ARTÍCULO 220: ÁREAS DE USO PÚBLICO E INSTALACIÓN DE ELEMENTOS EXTERIORES

A) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y ARQUITECTÓNICA.

Andenes

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes, guardando armonía con los materiales del sector.

Iluminación

Cualquier refacción debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe ocupar el espacio de circulación peatonal y se debe ajustar al lenguaje del sector.

Avisos

ÁREA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

La instalación de cualquier elemento en el exterior de las edificaciones debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación, la que tendrá en cuenta que el elemento a instalar se ajuste a las características de la edificación en cuanto a localización, tamaño, color, textura, material, estilo y demás características ajustadas a la edificación.

ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1,0 m², contándose máximo uno por establecimiento.

Elementos exteriores

La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Queda prohibida.

B) EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, CONSOLIDACIÓN TIPO B, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DESARROLLO HABITACIONAL Y ACTIVIDAD MÚLTIPLE.

Andenes

Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben prever rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes.

Iluminación

Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal.

Avisos

No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m², contándose máximo uno por establecimiento.

En áreas de actividad múltiple:

- Se permiten avisos hasta de 4 m².
- Se permiten avisos luminosos.

Elementos exteriores

La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal.

ARTÍCULO 221: FACHADAS

A) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

En los inmuebles de conservación arquitectónica se deben mantener en su totalidad los elementos de fachada originales. Se prohíbe el uso de vidrio espejo, baldosa y la aplicación de pintura sobre el ladrillo (excepto si en su concepción original este aparecía pintado).

B) FACHADAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

Se exige el uso de materiales de fachada que armonicen con el sector

ARTÍCULO 222: ALTURAS.

A) ALTURAS EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

Ninguna intervención en esta área debe sobrepasar la altura de las edificaciones existentes.

B) ALTURAS EN LAS DEMÁS ÁREAS

La especificación de alturas para todas las áreas – excepto áreas de conservación arquitectónica – es la siguiente:

- La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén.
- Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación
- Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación.

En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales

PARAGRAFO:

1. Para áreas de conservación urbanística, la altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector.
2. Para las áreas de consolidación tipo A, consolidación tipo B, mejoramiento integral, vivienda de interés social y desarrollo habitacional la altura máxima por cada piso es de 3,5 m.
3. Para áreas de actividad múltiple la altura máxima por piso es de 5 m, en caso de requerirse alturas mayores, debe contarse con el permiso de la oficina de planeación.

ARTÍCULO 223: PARAMENTOS.

A) EN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe sujetarse a la tipología de paramentación existente en el sector, se permitirán retrocesos solo si se ajustan a las tipologías existentes o si figuran como norma original para el sector.

B) EN ÁREAS DE CONSOLIDACIÓN TIPO A, CONSOLIDACIÓN TIPO B, MEJORAMIENTO INTEGRAL, VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DESARROLLO HABITACIONAL

- El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector.
- Para el caso de los sectores desarrollados es viable el desarrollo de tipologías aisladas, siempre y cuando exista en los predios vecinos
- En el caso de los sectores con tratamiento de desarrollo son permisibles las tipologías aisladas siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica.

C) EN ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE.

- El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector.
- Se permite el retroceso de las edificaciones en fachada.
- Es viable el desarrollo de tipologías aisladas, no importando que sus vecinos no la posean.

ARTÍCULO 224: EMPATES.

Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes.

ARTÍCULO 225: VOLADIZOS.

A) EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

No se permite ningún tipo de voladizo aparte de los que figuren en la tipología original de la edificación.

B) EN ÁREA DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

- Se permite el volado de cubiertas.
- Los demás tipos de voladizos tales como balcones, ventanas, lucarnas, se permiten siempre y cuando formen parte de la tipología original del sector, en tal caso las construcciones deben empatarse con sus vecinos o sujetarse a las medidas predominantes.
- No se permite el volado de pisos.

C) EN LAS DEMAS ÁREAS

Se permite el volado de cubiertas lucarnas, balcones y ventanas.

Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia. Las medidas permitidas serán las siguientes especificaciones

- Sobre V- 1: 1.2 m
- Sobre V- 2: 1,0 m
- Sobre V- 3: 0.8 m
- Sobre V- 4: 0.6 m
- Sobre V- P: 0.6 m

ARTÍCULO 226: CULATAS.

En la totalidad de las áreas, las edificaciones deben tratar las culatas con materiales de fachada, siempre y cuando la edificación vecina sea de carácter permanente.

ARTÍCULO 227: AISLAMIENTOS.

A) EN ÁREA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

Las áreas libres originales deben mantenerse, excepto que se trate de tipologías incompletas o evolutivas ubicadas en el predio, susceptibles de contar con nuevas adiciones. Los aislamientos laterales y posteriores podrán ser destinados para el cumplimiento de las cuotas de parqueo, siempre y cuando se obtenga la autorización de la oficina de planeación.

B) EN LAS DEMÁS ÁREAS

Laterales

Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo.

En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral.

Posteriores

Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. En caso de que exista vegetación u otro elemento de alto valor ecológico, el aislamiento debe proveer su conservación.

Esquineros

El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m con respecto a las edificaciones vecinas.

ARTÍCULO 228: PATIOS.

A) ÁREA DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

Los patios originales de tipologías repetitivas deben mantenerse en su totalidad (de uso residencial), deben mantenerse en su totalidad. No podrán ser cubiertos ni eliminada su empedradización, en caso de que tales características figuren en su diseño original.

B) EN LAS DEMÁS ÁREAS

La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes:

- En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m. y un área mínima de 10,5 m².
- Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas.
- Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello.

ARTÍCULO 229: SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

A) SÓTANOS

- Se permiten en todas las áreas de tratamiento del casco urbano.

- El sótano debe aparecer en todos los casos por debajo del andén.
- Debe contar con adecuados sistemas de iluminación y ventilación.
- Deben contar con una adecuada provisión de servicios sanitarios.
- El sótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.

B) SEMISÓTANOS

- No se permiten semisótanos en áreas de conservación arquitectónica y urbanística.
- Se permiten semisótanos en áreas de consolidación tipo A y B y de mejoramiento integral, siempre y cuando figure dentro de la tipología original del sector.
- En la totalidad de áreas de desarrollo se permite semisótano.
- La parte superior de la placa del semisótano, no debe estar mas de 1,5 por encima del nivel del andén,
- No deben localizarse debajo del antejardín ni desarrollarse a partir de el.
- El semisótano no se puede localizarse debajo del antejardín, solo se puede desarrollar hacia el interior de la línea predial.
- No se permiten en edificaciones destinadas a uso comercial.

C) RAMPAS Y ESCALERAS.

- Las rampas y escaleras deben aparecer solo de la línea predial hacia el interior de la edificación
- Las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20%, deben ser tratadas con materiales antideslizantes.

ARTÍCULO 230. USO DE ENERGÍAS RENOVABLES, TECNOLOGÍAS LÍMPIAS Y DESARROLLO DE CALIDAD AMBIENTAL

En aras de la disminución de la contaminación ambiental, se determinan las siguientes medidas:

- A) La alcaldía reglamentará la implementación de estímulos para las urbanizaciones, edificaciones y actividades que generen su propia energía a través del empleo de sistemas de energías renovables a saber:
- Energía eólica
 - Energía solar
 - Otras
- B) Las emisiones de contaminantes al medio atmosférico y a las aguas se regirán por las siguientes medidas:
- Cualquier industria, vehículo o actividad contaminante, que aparezca en el casco urbano, posterior la expedición de la presente normativa, debe establecer sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.
- C) Las industrias y actividades contaminantes, existentes antes de la expedición de la presente normativa, deben entrar en un proceso de reconversión, que implique la instalación de sistemas de tratamiento para sus residuos líquidos, sólidos y gaseosos.
- D) La alcaldía determinará incentivos especiales para las empresas o particulares que lleven a cabo las siguientes acciones:
- Ejecuten campañas de reforestación.
 - Asuman el cuidado o la adopción de áreas de áreas verdes, de reserva hídrica y de

protección ambiental.

- E) Queda completamente prohibido el uso sin autorización de la alcaldía, de altavoces, parlantes, pitos, sirenas o cualquier otro elemento que desarrolle niveles de sonido superiores a los permitidos en áreas públicas, que alteren la tranquilidad ciudadana.

ARTÍCULO 231: DENSIDAD

A) EN ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE

Es la resultante de los siguientes parámetros

- Índice de ocupación (I. O) = 0,5
- Índice de construcción (I. C) = 1,0.

B) EN LAS DEMÁS ÁREAS

Es la resultante de la aplicación de las normas sobre:

- Área mínima permisible por unidad de vivienda.
- Equipamiento comunal.
- Volumetría permitida.
- Estacionamientos requeridos.

CAPÍTULO II: INTERVENCIONES EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA Y URBANÍSTICA

SUB CAPÍTULO I: EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

ARTÍCULO 232: SUBDIVISIONES Y ENGLOBES

Las subdivisiones y englobes de los inmuebles de conservación arquitectónica se permitirá previo concepto de la oficina de planeación, la que tendrá en cuenta lo siguiente:

- Los predios resultantes deben tener un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.
- El patio original debe ser el ordenador y generador de las nuevas unidades resultantes de las subdivisiones.
- Se debe respetar la estructura espacial y la tipología original de la edificación, evitando las falsificaciones o reconstrucción de estilo
- Cuando la edificación sea de dos plantas, puede ser posible su subdivisión a partir de un reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando no se afecten sus características formales y espaciales.

ARTÍCULO 233: INTERVENCIONES

Para la intervención de los inmuebles de los inmuebles de conservación arquitectónica se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- No se permite la demolición de inmueble, a quién la lleve a cabo, se le deberán aplicar fuertes sanciones.
- Se deben mantener los elementos y materiales originales de fachada.
- Se deben mantener los elementos y materiales originales de cubierta.
- Se debe mantener la configuración estructural original, su envolvente exterior y sus elementos significativos.
- Se permite la modificación de espacios interiores siempre y cuando se mantenga la

- circulación, la disposición de sus accesos y las áreas libres originales.
- Se deben respetar los aislamientos originales, así como los empates y la proporción de llenos y vacíos de la fachada.
 - Las nuevas edificaciones no podrán alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.
 - No se permiten sobreelevaciones a los volúmenes originales del inmueble.
 - No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos

ARTÍCULO 234 LICENCIAS

Cualquier intervención de un inmueble de conservación debe contar con licencia de la oficina de planeación.

SUB CAPÍTULO II: EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 235: ADECUACIONES Y AMPLIACIONES

- Es viable la subdivisión de lotes, siempre y cuando los predios resultantes tengan un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales.
 - Son permitidas las adecuaciones y las ampliaciones siempre y cuando se manejen con criterios de conservación de las tipologías originales, se ciñan a la conservación del sector y se rijan por los determinantes expresados en el presente capítulo
 - Las ampliaciones, adecuaciones o cambios de uso deben prever los requerimientos adicionales de parqueos y equipamiento comunal en caso de ser necesario.
 - En caso de que la tipología de cubiertas del sector sea inclinada, cualquier obra nueva deberá mantener tal inclinación, empatarse con ellas y mantener el mismo material.
 - Cualquier obra nueva debe continuar en fachada las características esenciales del sector, en lo referente a colores, materiales, texturas, brillos, etc.
 - Es necesario respetar la vegetación nativa existente, tanto interior como exterior.
- Las nuevas edificaciones no podrá alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble.

CAPÍTULO III: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS

SUB CAPÍTULO I: CONSIDERACIONES GENERALES

ARTÍCULO 236: EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS

Para la totalidad de las áreas urbanas. se exigen zona de estacionamiento en los siguientes casos:

- A) Cualquier obra nueva debe prever la existencia de áreas de estacionamiento, en caso de que las necesite.
- B) En caso de que se realicen ampliaciones, cuya área de intervención sea igual o mayor a la establecida en el presente artículo, deberán someterse al cumplimiento de las cuotas de estacionamiento necesarias.
- C) En caso de cambio de uso, las cuotas de estacionamientos, deben ajustarse a los requeridos por el(los) nuevo(s) uso(s).

ARTÍCULO 237: CUOTAS DE ESTACIONAMIENTOS

Las cuotas de estacionamiento son las establecidas a continuación:

| USO | CLASIFICACION | PRIVADO | PUBLICO |
|---------------|---|-------------------------------|--------------------------------|
| RESIDENCIAL | Estrato bajo, vivienda de interes social. | 1 por 6 unidades de vivienda. | 1 por 15 unidades de vivienda. |
| | Estratos medios. | 1 por 3 unidades de vivienda. | 1 por 8 unidades de vivienda. |
| COMERCIO | Tipo 1 | No requiere | No requiere |
| | Tipo 2 | 1 por cada 120 m2 construidos | 1 por cada 120 m2 construidos |
| | Tipo 3 | 1 por cada 100 m2 construidos | 1 por cada 100 m2 construidos |
| | Tipo 4 | 1 por cada 80 m2 construidos | 1 por cada 80 m2 construidos |
| INSTITUCIONAL | Tipo 1 | 1 por cada 120 m2 construidos | 1 por cada 120 m2 construidos |
| | Tipo 2 | 1 por cada 100 m2 construidos | 1 por cada 100 m2 construidos |
| | Tipo 3 | 1 por cada 80 m2 construidos | 1 por cada 80 m2 construidos |
| INDUSTRIA | Tipo 1 | 1 por cada 140 m2 construidos | 1 por cada 140 m2 construidos |
| | Tipo 2 | 1 por cada 120 m2 construidos | 1 por cada 120 m2 construidos |
| | Tipo 3 | 1 por cada 100 m2 construidos | 1 por cada 100 m2 construidos |

PARÁGRAFO

A) Cuando al realizar el cálculo para asignar cuotas de estacionamientos, las cifras resultantes sean iguales o superiores a cinco décimas, se aproximarán a la unidad inmediatamente superior.

B) En caso de edificaciones con diferentes usos, el cálculo de estacionamientos se hará a partir de la sumatoria de lo exigido por cada uno de los usos.

ARTÍCULO 238: PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Las construcciones que no puedan proveer los estacionamientos requeridos, no serán exoneradas de tal requisito, por ello deben optar por la construcción o compra de los cupos requeridos en un predio que no se ubique a más de 500 m del inmueble. Este trámite lo pueden realizar los propietarios de manera individual o a través de asociación entre los interesados .

En las áreas de conservación urbanística y arquitectónica, la oficina de planeación determinará los lugares permisibles para la localización de áreas y/o edificaciones de parqueo.

SUB CAPÍTULO II: CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 239: DIMENSIONES MÍNIMAS PARA LOS ESTACIONAMIENTOS.

| USO | TIPO DE VEHICULO | MEDIDAS | PORCENTAJE S | OBSERVACIONES |
|--|------------------|------------------|--------------|--|
| VIVIENDA | Liviano | 4,50 x 2,20 m | 100% | |
| COMERCIO, OFICINAS | Liviano | 4,50 x 2,20 m | 100% | |
| INSTITUCIONAL: Colegios, instituciones educativas, transporte colectivo de empleados | Liviano | 4,50 x 2,20 m | 60 % | |
| | Pesado | 10,00 x 3,00 m * | 40 % | |
| INDUSTRIA: clase 3 | Liviano | 4,50 x 2,20 m | 40 % | Para industrias clase 1 y 2, el porcentaje podrá variar de acuerdo al tipo de vehiculo, áreas de producción y demanda de materiales. |
| | Pesado | 10,00 x 3,00 m * | 60 % | |

* Se puede dar la opción de que existan vehículos especiales que requieran de mayores medidas, tal eventualidad debe ser prevista.

Estas áreas deben contar con una base de sustentación debidamente compactada, el piso debe estar adecuadamente señalado. Se propone el uso del adoquín ecológico para los parqueos exteriores, puesto que de esta manera se eliminan los impactos ecológicos derivados de la pavimentación de grandes zonas, favoreciendo los ciclos naturales. Los estacionamientos deben proveer adecuados sistemas de drenaje para evitar su inundación en casos de lluvia.

ARTÍCULO 240: ARBORIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Los estacionamientos exteriores deben contar con un mínimo de un árbol por cada cupo de parqueo, deben utilizarse especies nativas de raíz no dañina y de ramificación lo suficientemente alta y ancha que permitan la circulación y el ofrecimiento de abrigo.

ARTÍCULO 241: OTRAS ESPECIFICACIONES

| ESPECIFICACION | CARACTERISTICAS | MEDIDAS | OBSERVACIONES |
|--|-------------------------|-------------|--|
| ACCESO A GARAJES INTERIORES (ANCHOS MÍNIMOS) | De mas de 40 cupos | Min. 5,00 m | |
| | De menos de 40 cupos | Min. 3,50 m | |
| | uni, bi y trifamiliares | Min. 2,50 m | |
| RAMPAS DE ACCESO VEHICULAR | | | <ul style="list-style-type: none"> • Su inclinación máxima debe ser del 20% • Debe iniciar su desarrollo a partir del paramento de la construcción. • Deben ser antideslizantes |
| ALTURA DE LAS AREAS DE ESTACIONAMIENTO | Para vehiculos livianos | Min. 2,20 m | |
| | Para vehiculos pesados | Min. 3,00 m | |

CAPÍTULO IV: NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

SUB CAPÍTULO I: GENERALIDADES

ARTÍCULO 242: DEFINICIÓN

Los estacionamientos públicos son áreas destinadas al estacionamiento de vehículos para servicio público, localizados en predios privados o zonas de uso público, las cuales corresponden a una categoría diferente a las áreas determinadas para estacionamientos privados y de visitantes

ARTÍCULO 243: CLASIFICACIÓN

| CLASE | VEHICULOS |
|--------------------|---|
| Vehiculos menores | Caballos, motocicletas, bicicletas |
| Vehiculos livianos | Automóviles, camperos, camionetas |
| Vehiculos pesados | Buses, camiones, volquetas, carrotaques, etc. de uno a varios ejes. |

SUB CAPÍTULO II: NORMAS GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS

DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS

ARTÍCULO 244: CONSIDERACIONES TÉCNICAS Y URBANÍSTICAS ACERCA DE LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN PREDIOS PRIVADOS.

- A) La totalidad de las áreas de estacionamiento público deben contar con licencia de funcionamiento, expedida por la oficina de planeación, la que la expedirá previo cumplimiento de todos los requisitos establecidos para ello.
- B) Ningún lugar que forme parte del espacio público, tales como vías, andenes, zonas verdes, etc, podrá ser tomado como área de parqueo, la alcaldía tomará medidas correctivas en caso de presentarse esta anomalía.
- C) Los estacionamientos públicos pueden desarrollarse en superficies o edificaciones diseñadas para tal fin, pueden estar construidos en sótanos, semisótanos o en altura.
- D) Los estacionamientos públicos para vehículos livianos de servicio público y pesados que se localicen en áreas de actividad residencial y de conservación arquitectónica y urbanística, podrán tener restricciones según lo estime conveniente la oficina de planeación debido a limitaciones viales de otro tipo.
- E) Los parqueaderos deben contar con sus respectivos servicios sanitarios.
- F) Los parqueaderos públicos permanentes deben regirse por normas similares a las especificadas en los privados en cuanto a acabados, arborización, accesos, rampas, alturas, drenaje, etc.
- G) Los estacionamientos provisionales no pueden ocupar áreas de antejardín o afectadas por retrocesos o rectificación de paramentos.

ARTÍCULO 245: SEÑALIZACIÓN E INFORMACIÓN.

Los estacionamientos públicos deben cumplir con las siguientes normas sobre señalización e información:

- A) Colocación obligatoria del distintivo nacional para parqueaderos de servicio público: letra P en blanco sobre fondo azul y formato circular de 0,50 m de diámetro, colocado a una altura mínima de 2,20 m.
- B) Fijación de tarifas en un lugar visible.
- C) Los distintivos y la razón social deben estar sujetos a las normas sobre el tema de carácter nacional y departamental, entre otras la ley 140 / 94.

ARTÍCULO 246: DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ÁREAS DE PARQUEO Y CIRCULACIÓN POR TIPO DE VEHÍCULO PARA PARQUEADEROS DE CARÁCTER PÚBLICO.

| CLASE | DIMENSIONES MÍNIMAS DEL AREA DE PARQUEO | | DIMENSIONES MÍNIMAS DEL ÁREA DE CIRCULACIÓN | AREA POR CUPO DE ESTACIONAMIENTO |
|---|---|----------------|---|---|
| | ANCHO MÍNIMO | LARGO MÍNIMO | | |
| Vehículos menores Vehículos livianos | Según tipo 2,5 M | 2,0 m 5,0 m | 2,0 m 5,0 m | 2,50 - 6,0 m ² 25 - 30 m ² |
| Vehículos pesado * | 3,0 M | 10,0 m | 10,0 m | 55 - 110 m ² |

las dimensiones variarán de acuerdo al tipo de vehículo.

CAPITULO V: NORMAS DE ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 247

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en la ley 400 de 1997 sobre construcciones sismo - resistentes y normas que la modifiquen, y el Decreto 1052 de 1998.

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

ARTÍCULO 248

Se adopta la siguiente clasificación de las edificaciones según su uso:

- Grupo 1. Comprende las edificaciones que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas. Este grupo debe incluir hospitales, centros de salud, estaciones de bomberos, estaciones de policía, centrales telefónicas, edificios de acueducto, etc.
- Grupo 2. Cualquier edificación en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón. Graderías al aire libre, donde pueda haber más de 2000 personas a la vez. Escuelas, universidades, almacenes con más de 500 M² por piso y todas aquellas edificaciones en donde sus ocupantes estén restringidos en su movimiento o donde pueda presentarse pánico general.
- Grupo 3. Todas las edificaciones cubiertas por el alcance de éste Código, pero que no se han incluido en los grupos 1 y 2.

ARTÍCULO 249

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

ARTÍCULO 250

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

- Localización del lugar donde se construirá la edificación.
- Determinación del riesgo sísmico correspondiente.
- Determinación del espectro de diseño para el sitio; este espectro consiste en la representación de la respuesta particular de un edificio conociendo su período fundamental de vibración.
- Determinación del procedimiento de análisis de la estructura.
- Obtención de las fuerzas sísmicas para las cuales debe diseñarse la estructura, en función del espectro en respuesta, afectado por la respuesta del suelo, por su regularidad o irregularidad.
- Análisis de la estructura.
- Evaluación de los desplazamientos.
- Verificación de los desplazamientos piso a piso para que no exceda los límites previstos.
- Diseño propiamente dicho de los elementos de la estructura.

ARTÍCULO 251

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

- Deberá proveerse a la estructura de un sistema de resistencia sísmica derivado de un conjunto de muros de carga y de muro transversales, sobre la base de que los muros solo soportarán adecuadamente cargas en la dirección de su propio plano.
- La edificación deberá ser lo más simétrica posible. Deberá evitarse bloques largos y angostos donde su longitud sea más de tres veces su ancho.
- Los muros deberán tener un amarre mediante vigas y columnas que garanticen su adecuado comportamiento.
- Deberán proveerse de diafragmas que amarren sus muros. Los entrepisos y los techos, convenientemente concebidos y contruidos pueden cumplir adecuadamente la función de diafragmas.
- El peso de las edificaciones hace que las fuerzas sísmicas sean cada vez mayores. Edificaciones más ligeras deberán soportar fuerzas sísmicas más bajas.

ARTÍCULO 252

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

- El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, pañetado y pintado.
- Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.
- Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra incendio que el Municipio establezca o que sean ordenados por la legislación Departamental o Nacional.
- La zona central del local debe estar cubierta en un 60% como mínimo, para proteger de ruido al vecindario.

ARTÍCULO 253

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

- Los accesos y las salidas deben ubicarse a 30 m, como mínimo, de los cruces de las vías primarias y secundarias con cualquier otra vía urbana y a 20 m de los cruces viales de vías secundarias.
- Se dispondrá de una bahía sobre la vía para facilitar el acceso y salida de vehículos.
- Los predios serán delimitados con sardineles a 0.18 m. de altura para separarlos de las vías públicas y puntualizar los sitios de acceso y salida.

DEROGATORIAS

ARTÍCULO 254. Otorgase 90 días a partir de la sanción del presente acuerdo para que la administración municipal presente el proyecto de reglamentación de las zonas de tratamiento especial, y demás aspectos a reglamentar.

ARTICULO 255. DE LA PLUSVALIA.

Los predios objeto de plusvalía, tanto en lo rural como en lo urbano, identificados en los respectivos mapas de plusvalía, se regiran para el efecto por la ley 388/97 y demás normas concordantes. Concedese un término de 90 días al Alcalde Municipal para que presente el proyecto de acuerdo respectivo en concordancia con el artículo 79 de la citada ley.

ARTICULO 256. ZONAS AUTORIZADAS PARA VETAS AMBULANTES Y ESTACIONARIAS.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 149 la administración municipal concertará con los vendedores ambulantes y estacionarios su reubicación, en un plazo no superior a 18 meses. Para el efecto podrá disponer los fines de semana y festivos de una vía aledaña al parque principal, distintas de las que lo enmarcan, o un área en la nueva plaza de mercado, o el terminal de transporte, cuando inicien sus actividades o de un inmueble central que acuerden con la administración municipal. Para tal fin el municipio fomentará los mercados artesanales, típicos, gastronómicos y demás actividades que considere pertinentes para proteger el derecho al trabajo y la defensa del espacio público.

ARTICULO 257. PARQUEADEROS.

El municipio concertará la creación de parqueaderos, autorizados en el presente acuerdo, promoviendo incentivos de tipo tributario a las personas naturales y jurídicas que se acojan a este programa. La administración municipal dispondrá hasta el 30 de junio del 2001 para presentarlos planes y programas, así como los proyectos de acuerdo respectivos.

ARTICULO 258. VIVNEDAS FAMILIARES CAMPESINAS.

Los desarrollos de construcciones múltiples que a la fecha de entrada en vigencia el presente acuerdo no han sido legalizadas, podrán proponer planes de vivienda campestre o condominios, para lo cual gozaran de la especial asesoría de las autoridades competentes, en especial de la Oficina de Planeación, siempre y cuando:

1. Demuestren que las construcciones se hicieron antes de la vigencia del presente acuerdo.
2. Se organicen por el sistema de propiedad horizontal
3. Se acojan al programa de asesoría que para el efecto la Oficina de Planeación lidere.
4. Garanticen en su proyecto el autoabastecimiento de los servicios públicos y el tratamiento de las aguas negras dentro de su predio.
5. El índice de ocupación no supere el 30%.
6. El área del predio no podrá ser inferior a una hectárea.
7. El nivel de estratificación no será superior al estrato 3.

ARTICULO 259.

Ordenase al Alcalde Municipal para que en un término no superior a un año concerte con la Policía Nacional su reubicación siempre y cuando no sea cerca de ningún centro educativo ni a las construcciones de conservación arquitectónica.

ARTICULO 260.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación, con sujeción a los plazos especiales aquí contemplados y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Guasca a los cuatro (4) días del mes de marzo del 2000.

EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA

RAMON A. AVELLANEDA VELASQUEZ

LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE GUASCA CUNDINAMARCA

ZAMANDA ZOLAQUE POSADA

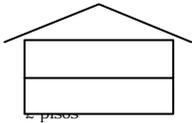
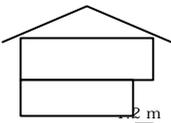
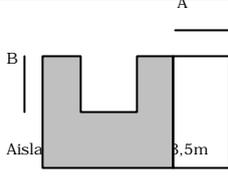
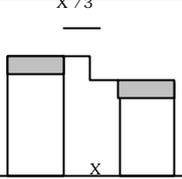
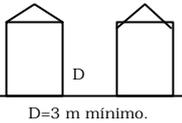
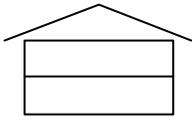
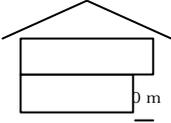
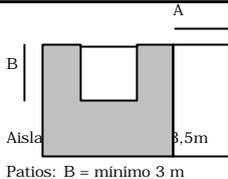
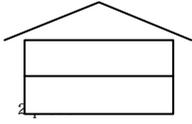
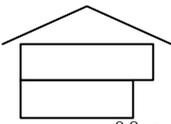
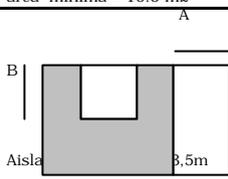
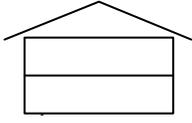
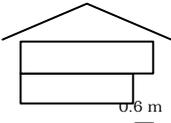
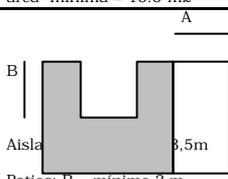
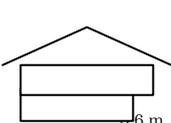
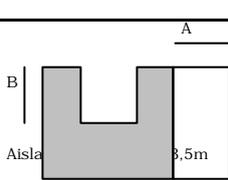
INFORME SECRETARIAL

La suscrita secretaria del Concejo Municipal de Guasca, CERTIFICA que el presente Acuerdo fue debatido y aprobado en sesiones de la Corporación, así: en su primer debate por la Comisión Primera del Concejo en reunión celebrada el día 20 de noviembre de 1999 y en su segundo debate por la plenaria de la Corporación el día 4 de marzo del 2000.

Pasa al Despacho de la Alcaldía para su respectiva sanción y publicación.

ZAMANDA ZOLAQUE POSADA
Secretaria

ANEXOS

| MANEJOS SOBRE VÍAS | | | | | | |
|--------------------|---|---|---|---|--|------------|
| TIPO DE VIA | ALTURAS | VOLADIZOS | PATIOS Y AISLAMIENTOS POSTERIORES | EMPATES | AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES | ANTEJARDÍN |
| V - 1 |  |  |  Pacios: B = mínimo 3 m área mínima = 10.5 m ² |  |  D=3 m mínimo. | 3,5 m |
| V-2 |  |  |  Pacios: B = mínimo 3 m área mínima = 10.5 m ² | IDEN. | IDEN. | 3,0 m |
| V-3 |  |  |  Pacios: B = mínimo 3 m área mínima = 10.5 m ² | IDEN. | IDEN. | no |
| V-4 |  |  |  Pacios: B = mínimo 3 m área mínima = 10.5 m ² | IDEN. | IDEN. | no |
| V - PE |  |  |  Pacios: B = mínimo 3 m área mínima = 10.5 m ² | IDEN. | IDEN. | no |

| CONSERVACION ARQUITECTONICA | | | | | | | |
|---|---|--|--|---|---|---|---|
| DEFINICION | USOS | ANTEJARDINES | AISLAMIENTOS | PATIOS | SOTANOS Y SEMISOTANOS | ESTACIONAMIENTO | INTERVENCIONES |
| Las edificaciones y elementos de conservación arquitectónica son aquellos que deben ser preservados como elemento primordial de la memoria colectiva del municipio, como patrimonio cultural inmueble y memoria | Principal: Vivienda. Complementarios Comercio tipo 1 Institucional tipo 1 Compatibles: Comercio tipo 2 Institucional tipo 2 se permiten los anteriores usos, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos | En caso de que existan edificaciones de conservación arquitectónica que posean antejardines como elemento tipológico | Las áreas libres originales deben mantenerse, excepto que se trate de tipologías incompletas o evolutivas ubicadas en el predio, susceptibles de contar con nuevas | Los patios originales de tipologías repetitivas deben mantenerse en su totalidad (de uso residencial), deben mantenerse en su totalidad. No | No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos | Cualquier intervención en las áreas de conservación arquitectónica deberá prever áreas de estacionamiento en casos de que se requieran. Ver capítulo sobre "ESTACIONAMIENTO", en el título "NORMAS ESPECIALES" Las cuotas de estacionamiento para las | - No se permite la demolición de inmueble, a quién la lleve a cabo, se le deberán aplicar fuertes sanciones. Se deben mantener los elementos y materiales originales de fachada. - Se deben mantener los elementos y materiales originales de cubierta. - Se debe mantener la configuración estructural original, su envolvente exterior y sus elementos significativos. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| urbana, y como representación de la comunidad como grupo social. Determina la protección de los inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, estéticos, culturales, ambientales, paisajísticos, etc. merecen ser conservados. | - Se constituyan en un medio para la mejora y conservación de las edificaciones - No alteren la tipología ni los elementos característicos - No sobrepasen la capacidad de soporte de uso de las edificaciones - Mitiguen todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones. Prohibidos: Industria de todos los tipos Comercio tipo 3 y 4 Institucional 3 | original, estos se deben ser tratados como zona verde, excepto las áreas destinadas para acceso. No podrán ser cubiertos ni tratados como zona dura | adiciones. Los aislamientos laterales y posteriores podrán ser destinados para el cumplimiento de las cuotas de parqueo, siempre y cuando se obtenga la autorización de la oficina de planeación. | podrán ser cubiertos ni eliminada su empradización, en caso de que tales características figuren en su diseño original. | edificaciones de conservación arquitectónica serán las determinadas para los sectores en las cuales se localicen. Cuando la cuota de estacionamiento no pueda ser cumplida al interior del predio, este se podrá construir o comprar en otro predio, que no se encuentre a mas de 500 m de distancia, esta gestión se podrá llevar a cabo de manera individual o a través de asociaciones de propietarios. | - Se permite la modificación de espacios interiores siempre y cuando - se mantenga la circulación, la disposición de sus accesos y las áreas libres originales. - Se deben respetar los aislamientos originales, así como los empates y la proporción de llenos y vacíos de la fachada. - Las nuevas edificaciones no podrá alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble. - No se permiten sobreelevaciones a los volúmenes originales del inmueble. - No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos |
|---|---|---|---|---|---|---|

| AREA DE CONSERVACION URBANISTICA | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|--|--|---|
| DEFINICION | USOS | ANTEJAR DINES | ARBORIZACION | TRATAMIENTO DE AREAS DE USO PÚBLICO Y EXTERIORES | ALTURAS. | EMPATES | VOLADIZOS |
| Las áreas de conservación urbanística son aquellos sectores urbanos que por sus calidades arquitectónicas, urbanísticas, históricas, estéticas, culturales, ambientales, paisajísticas, etc. deben mantener y recuperar dichos valores | Principal: Vivienda. Complementarios Comercio tipo 1 Institucional tipo 1 Compatibles: Comercio tipo 2 Institucional tipo 2 Industria tipo se permiten los anteriores usos, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos - Se constituyan en un medio para la mejora y conservación de las edificaciones - No alteren la tipología ni los elementos característicos - No sobrepasen la capacidad de soporte de uso de las edificaciones - Mitiguen todo tipo de impactos tanto ambientales como urbanísticos que generen tanto en la ciudad como al interior de las edificaciones. 1 Prohibidos: Los no mencionados | Se permiten siempre y cuando formen parte de la tipología original del sector, en tal caso debe ajustarse a las medidas y especificaciones iniciales. | La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como exterior, debe ser conservada en su totalidad. Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio o en los aislamientos | Andenes Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes Iluminación Cualquier obra nueva o refacción debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal. Avisos No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1,0 m2, contándose máximo uno por establecimiento. Elementos exteriores La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Queda prohibida | - La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén. La altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector. - Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación - Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación. - En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales. | Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatare en paramento , altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes. - No se permite el volado de pisos. | - Se permite el volado de cubiertas. - Los demás tipos de voladizos tales como balcones, ventanas, lucarnas, se permiten siempre y cuando formen parte de la tipología original del sector, en tal caso las construcciones deben empatare con sus vecinos o sujetarse a las medidas predominantes - No se permite el volado de pisos. |

| AREA DE CONSERVACION URBANISTICA | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|---|--|
| PARAMENTOS | AISLAMIENTOS | PATIOS | SOTANOS Y SEMISÓTANOS | ESTACIONAMIENTOS | CESIONES TIPO - A - Y EQUIPAMIENTO COMUNAL | ADECUACIONES Y AMPLIACIONES | DENSIDAD |
| Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe sujetarse a la tipología de paramentación existente en el sector, se permitirán retocos solo si se ajustan a las tipologías existentes o si figuran como norma original para el sector. | - Se permite el volado de cubiertas. - Los demás tipos de voladizos tales como balcones, ventanas, lucarnas, se permiten siempre y cuando formen parte de la tipología original del sector, en tal caso las construcciones deben empatare con sus vecinos o sujetarse a las medidas predominantes. - No se permite | La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes: - En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m. y un área mínima de 10,5 m2. - Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. - Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales. | No se permiten los semisótanos. Se permiten sótanos siempre cuando no se afecten las edificaciones vecinas. Sus detalles se especifican en el capítulo sobre "SOTANOS", determinado en el título | Todo proyecto de obra nueva, adecuación es, cambios de uso, debe cumplir con los requerimientos de parqueo, especificados en el capítulo sobre "ESTACIONAMIENTOS", desarrollado en el título "NORMAS ESPECIALE | - Se exigen cesiones tipo A para los desarrollos mayores a 1200 m2. Ver en detalle capítulo sobre "CESIONES" - Se requiere equipamiento comunal para desarrollos de mas de 1200 m2 o mayores a ocho unidades de vivienda. Los requerimientos serán los expresados en el capítulo sobre "CESIONES". | - Es viable la subdivisión de lotes, siempre y cuando los predios resultantes tengan un mínimo de 8 m de frente, con el objeto de garantizar el desarrollo de las tipologías edificatorias originales. - Son permitidas las adecuaciones y las ampliaciones siempre y cuando se manejen con criterios de conservación de las tipologías originales, se ciñan a la conservación del sector y se rijan por los determinantes expresados en el presente capítulo - Las ampliaciones, adecuaciones o cambios de uso deben prever los requerimientos adicionales de parques y equipamiento comunal en caso de ser necesario. - En caso de que la tipología de cubiertas del sector sea inclinada, cualquier obra nueva deberá mantener tal inclinación, empatare con ellas y mantener el mismo material. - Cualquier obra nueva debe continuar en fachada las características esenciales del sector, en lo referente a colores, materiales, texturas, brillos, etc. - Es necesario respetar la vegetación nativa existente, tanto interior como exterior. | Es la resultante de la aplicación de las normas sobre: - Área mínima permisible por unidad de vivienda. - Equipamiento comunal - Volumetría permitida. Estacionamientos requeridos |

| | | | | | |
|---------------------|--|----------------------|----|--|--|
| el volado de pisos. | deben poseer ductos adecuados para ello. | "NORMAS ESPECIALES". | S' | | - Las nuevas edificaciones no podrá alterar las características morfológicas y tipológicas del inmueble. |
|---------------------|--|----------------------|----|--|--|

| AREA DE CONSOLIDACION TIPO A | | | | | |
|--|--|--|---|---|---|
| DEFINICION | USOS | ANTEJARDINES | ARBORIZACION | TRATAMIENTO DE AREAS DE USO PUBLICO Y EXTERIORES | ALTURAS. |
| Las áreas de consolidación tipo A se refieren al sector aledaño a la zona central, con varios lotes sin ocupar, el cual requiere de acciones para ser adaptado a las nuevas necesidades del asentamiento, sirviendo a la vez como espacio de transición hacia a las nuevas áreas urbanas. A diferencia de las áreas de conservación urbanística, este sector permite incluso la demolición de las construcciones para adecuarlas a las nuevas necesidades. | Los usos determinados para las edificaciones de consolidación tipo A son los siguientes: Principal: vivienda Comercio tipo 1 Complementarios Institucional tipo 1 Industria tipo 1 Compatibles Institucional tipo 2. Comercio tipo 2 Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos y se localicen sobre vías V-1 y V-2 prohibidos Los no mencionados | Se permiten solo en los siguientes casos: - Cuando forman parte de la tipología original del sector, en este caso deberá ajustarse a las medidas iniciales. - Si el predio se localiza sobre vías V - 1 o V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental. Las medidas serán las siguientes Sobre V - 1: 3,5 m Sobre V - 2: 3,0 m En caso de permitirse, el antejardín debe manejarse según los siguientes parámetros. Ancho. Debe empatarse con los predios vecinos, en caso de que estos lo posean. Acabado Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Unicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación. Cerramientos Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95% Limitaciones El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos. | - La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como exterior, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m. - Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio o en los aislamientos. - Se debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 10 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector. | - Andenes: deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes - Iluminación: Cualquier obra nueva o refacción debe proveer una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal. - Avisos: no se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m2, contándose máximo uno por establecimiento. - Elementos exteriores La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal. | - La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén. La altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector. - Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación - Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación - En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales. |

| AREA DE CONSOLIDACION TIPO A | | | | | | | | |
|--|---|---|--|---|--|--|---|--|
| VOLADIZOS | EMPATE S | PARAMENTOS | AISLAMIENTOS | PATIOS | SÓTANO S Y SEMISÓTANOS | ESTACIONAMIENTOS | CESIONES TIPO - A - Y EQUIPAMIENTO COMUNAL | DENSIDAD |
| Se permite el volado de cubiertas lucarnas, balcones y ventanas. Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia. Las medidas permitidas serán las siguientes especificaciones - Sobre V- 1: 1,6 m - Sobre V- 2: 1,2 m - Sobre V- 3: 0,8 m - Sobre V- 4: 0,6 m - Sobre V- P: 0,6 m | Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes. | - El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector. - Es viable el desarrollo de tipologías aisladas, siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica. | - Laterales Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo. En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral. En caso de englobe de varias edificaciones, es permitida la eliminación del aislamiento lateral que posean las diferentes edificaciones unidas. - Posteriores Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. - Esquineros El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m con respecto a las edificaciones vecinas. | La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes: - En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m. y un área mínima de 10,5 m2. - Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. - Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. | Se permiten sótanos y semisótanos. Ver norma sobre "SÓTANO S Y SEMISÓTANOS" en el Título "NORMA S ESPECIALES". | Todo proyecto de obra nueva, adecuaciones, cambios de uso, debe cumplir con los requerimientos de parqueo, especificados en el capítulo sobre "ESTACIONAMIENTOS", desarrollado en el título "NORMAS ESPECIALES". | - Se exigen cesiones tipo A para los desarrollos mayores a 1200 m2. Ver en detalle capítulo sobre "CESIONES" - Se requiere equipamiento comunal para desarrollos de mas de 1200 m2 o mayores a ocho unidades de vivienda. Los requerimientos serán los expresados en el capítulo sobre "CESIONES". | Es la resultante de la aplicación de las normas sobre: - Área mínima permisible por unidad de vivienda. - Equipamiento comunal - Volumetría permitida. Estacionamientos requeridos |

| AREA DE CONSOLIDACION TIPO B | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|
| DEFINICION | USOS | ANTEJARDINES | ARBORIZACION | TRATAMIENTO DE AREAS DE USO PUBLICO Y EXTERIORES | ALTURAS. |
| Las áreas de consolidación tipo B se refieren al | Los usos determinados para las edificaciones de consolidación tipo A | Se permiten solo en los siguientes casos: - Cuando forman parte de la tipología original del sector, en este caso deberá | - La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como | - Andenes: deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la | - La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén. La altura en metros permisible por cada piso |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| sector que rodea el casco central, que posee varios lotes sin ocupar, el cual requiere de acciones para ser adaptado a las nuevas necesidades del asentamiento. Este sector permite intervenciones de todo tipo, desde la adecuación y la ampliación hasta demolición de las construcciones para acondicionarse a las nuevas necesidades. | son los siguientes: Principal: vivienda Comercio tipo 1 Complementarios Institucional tipo 1 Industria tipo 1 Compatibles Institucional tipo 2 Comercio tipo 2 Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos y se localicen sobre vías V-1 y V-2 prohibidos Los no mencionados | ajustarse a las medidas iniciales. - Si el predio se localiza sobre vías V - 1 o V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental. Las medidas serán las siguientes Sobre V - 1: 3,5 m Sobre V - 2: 3,0 m En caso de permitirse, el antejardín debe manejarse según los siguientes parámetros. Ancho. Debe empatarse con los predios vecinos, en caso de que estos lo posean. Acabado Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación. Cerramientos Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95% Limitaciones El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos. | exterior, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m. - Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio o en los aislamientos. - Se debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 10 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector. | circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes - Iluminación: Cualquier obra nueva o refacción debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal. - Avisos: no se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m2, contándose máximo uno por establecimiento. - Elementos exteriores La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal. | será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector. - Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación - Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación. - En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales. |
|---|--|--|--|--|--|

| AREA DE CONSOLIDACION TIPO B | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|--|---|--|
| VOLADIZOS | EMPATES | PARAMENTOS | AISLAMIENTOS | PATIOS | SÓTANOS Y SEMISÓTANOS | ESTACIONAMIENTOS | CESIONES TIPO - A - Y EQUIPAMIENTO COMUNAL | DENSIDAD |
| Se permite el volado de cubiertas, lucarnas, balcones y ventanas. Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia. Las medidas permitidas serán las siguientes especificaciones - Sobre V - 1: 1.6 m - Sobre V - 2: 1.2 m - Sobre V - 3: 0.8 m - Sobre V - 4: 0.6 m - Sobre V - P: 0.6 m | Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en el paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes. | - El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector. - Es viable el desarrollo de tipologías aisladas, siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica. | - Laterales Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo. En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral. En caso de englobe de varias edificaciones, es permitida la eliminación del aislamiento lateral que posean las diferentes edificaciones unidas. - Posteriores Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. - Esquineros El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m con respecto a las edificaciones vecinas. | La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes: - En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m. y un área mínima de 10,5 m2. - Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. - Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. | Se permite en sótanos y semisótanos. Ver norma sobre "SÓTANOS Y SEMISÓTANOS" en el Título "NORMAS ESPECIALES". | Todo proyecto de obra nueva, adecuaciones, cambios de uso, debe cumplir con los requerimientos de parqueo, especificados en el capítulo sobre "ESTACIONAMIENTOS", desarrollado en el título "NORMAS ESPECIALES". | - Se exigen cesiones tipo A para los desarrollos mayores a 1200 m2. Ver en detalle capítulo sobre "CESIONES" - Se requiere equipamiento comunal para desarrollos de mas de 1200 m2 o mayores a ocho unidades de vivienda. Los requerimientos serán los expresados en el capítulo sobre "CESIONES". | Es la resultante de la aplicación de las normas sobre: - Área mínima permisible por unidad de vivienda. - Equipamiento comunal - Volumetría permitida. - Estacionamientos requeridos |

| AREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
| DEFINICION | USOS | ANTEJARDINES | ARBORIZACION | TRATAMIENTO DE AREAS DE USO PUBLICO Y EXTERIORES | ALTURAS. |
| Corresponde a este tratamiento las áreas que no han podido consolidarse, aún cuando su tiempo de fundación es relativamente largo; adicionalmente, presentan deficiencias | Principal: vivienda Comercio tipo 1 Complementarios Institucional tipo 1 Industria tipo 1 Comercio tipo 2 Compatibles Institucional tipo 2. Comercio tipo 2 | Se permiten solo en los siguientes casos: - Cuando forman parte de la tipología original del sector, en este caso deberá ajustarse a las medidas iniciales. - Si el predio se localiza sobre vías V - 1 o V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental. Las medidas serán las siguientes ▪ Sobre V - 1: 3,5 m ▪ Sobre V - 2: 3,0 m En caso de permitirse, el antejardín debe | - La vegetación nativa existente en los predios, tanto interior como exterior, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con | - Andenes: deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo, previendo rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes - Iluminación: Cualquier obra nueva o refacción debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal. | - La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén. La altura en metros permisible por cada piso será determinada por la oficina de planeación a partir de la altura predominante en el sector. - Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en |

| | | | | | |
|---|---|--|---|--|---|
| en la prestación de los servicios públicos y en equipamiento comunitario. | Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos | manejarse según los siguientes parámetros. Ancho. Debe empatarse con los predios vecinos, en caso de que estos lo posean. Acabado Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación. Cerramientos Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95% Limitaciones El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos. | una talla no menor a 2,0 m. - Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativo en el patio o en los aislamientos. - Se debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 10 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector). | - Avisos: no se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m ² , contándose máximo uno por establecimiento. - Elementos exteriores La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal. | todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación - Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación. - En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales. |
|---|---|--|---|--|---|

ÁREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

| VOLADIZOS | EMPATES | PARAMENTOS | AISLAMIENTOS | PATIOS | SOTANOS Y SEMISÓTANOS | ESTACIONAMIENTOS | CESIONES TIPO - A - Y EQUIPAMIENTO COMUNAL | DENSIDAD |
|--|---|--|--|--|--|--|--|--|
| Se permite el volado de cubiertas, lucarnas, balcones y ventanas. Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia. Las medidas permitidas serán las siguientes especificaciones - Sobre V- 1: 1.6 m - Sobre V- 2: 1.2 m - Sobre V- 3: 0.8 m - Sobre V- 4: 0.6 m - Sobre V- P: 0.6 m | Cualquier obra nueva, refacción o mejoramiento debe empatarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones existentes, en caso de que estas sean construcciones permanentes. | - El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector. - Es viable el desarrollo de tipologías aisladas, siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica. - En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral. - En caso de englobe de varias edificaciones, es permitida la eliminación del aislamiento lateral que posean las diferentes edificaciones unidas. - Posteriores Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. - Esquineros El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m con respecto a las edificaciones vecinas. | - Laterales Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo. En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral. - En caso de englobe de varias edificaciones, es permitida la eliminación del aislamiento lateral que posean las diferentes edificaciones unidas. - Posteriores Cualquier obra nueva, ampliación o refacción, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. - Esquineros El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m con respecto a las edificaciones vecinas. | La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes: - En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m, y un área mínima de 10,5 m ² . - Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. - Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. | Se permite en sótanos y semisótanos. Ver norma sobre "SOTANOS Y SEMISÓTANOS" en el Título "NORMAS ESPECIALES". | Todo proyecto de obra nueva, adecuaciones, cambios de uso, debe cumplir con los requerimientos de parqueo, especificados en el capítulo sobre "ESTACIONAMIENTOS", desarrollado en el título "NORMAS ESPECIALES". | - Se exigen cesiones tipo A para los desarrollos mayores a 1200 m ² . Ver en detalle capítulo sobre "CESIONES" - Se requiere equipamiento comunal para desarrollos de mas de 1200 m ² o mayores a ocho unidades de vivienda. Los requerimientos serán los expresados en el capítulo sobre "CESIONES". | Es la resultante de la aplicación de las normas sobre: - Área mínima permisible por unidad de vivienda. - Equipamiento comunal - Volumetría permitida. - Estacionamientos requeridos |

ÁREA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

| DEFINICIÓN | USOS | ANTEJARDINES | ARBORIZACIÓN | TRATAMIENTO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO Y EXTERIORES | ALTURAS. |
|---|--|--|---|---|---|
| Las áreas para vivienda de interés social, corresponden a los sectores localizados al interior del casco urbano, que se reservan para el desarrollo futuro de este tipo de unidades habitacionales. | Los usos determinados para las edificaciones de consolidación tipo A son los siguientes: Principal: vivienda Complementarios institucionales tipo 1 Industria tipo 1 Compatibles Comercio tipo 2 Institucional tipo 2 Industria tipo 2 Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2 prohibidos Los no mencionados | Se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre vías V - 1 y V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental. Las medidas serán las siguientes - obre V - 1: 3,5 m - obre V - 2: 3,0 m El antejardín debe manejarse según los siguientes parámetros. Ancho. Debe empatarse con los predios vecinos, en caso de que estos lo posean. Acabado Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación. Cerramientos Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95% | - La vegetación nativa existente en los predios o globos de terreno, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m. - Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativa en el patio o en los aislamientos. - Se exige la siembra de al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de frente (ver anexo sobre | - Andenes Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben prever rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes - Iluminación Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal. - Avisos No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m ² , contándose máximo uno por establecimiento. - Elementos exteriores La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. | - La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén. La altura en metros permisible por cada piso será de 3,5 m como máximo. - Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación - Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación. - En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura |

| | | | | | |
|--|--|---|--|---|--------------------------------------|
| | | Limitaciones El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos. | especies recomendadas para el sector). | Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal. | especificada. Ver normas especiales. |
|--|--|---|--|---|--------------------------------------|

| AREA PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|---|--|--|--|--|
| VOLADIZOS | EMPATES | PARAMENTOS | AISLAMIENTOS | PATIOS | SOTANO S Y SEMISÓTANOS | ESTACIONAMIENTOS | CESIONES TIPO - A - Y EQUIPAMIENTO COMUNAL | DENSIDAD | |
| Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia. Las medidas permitidas serán las siguientes especificaciones - Sobre V - 1: 1.6 m - Sobre V - 2: 1.2 m - Sobre V - 3: 0.8 m - Sobre V - 4: 0.6 m - Sobre V - P: 0.6 m | Cualquier obra nueva debe empataarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones vecinas, en caso de que estas sean construcciones permanentes. En caso contrario, las edificaciones deben sujetarse a la Volumetría determinada para el sector. | - El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector. - Es viable el desarrollo de tipologías aisladas, siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica. | Laterales - Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo. - En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral. Posteriores Cualquier obra nueva, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. Esquineros El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m. Con respecto a las edificaciones vecinas. | La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes: - En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m, y un área mínima de 10,5 m2. - Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. - Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. | Se permiten sótanos y semisótanos. Ver norma sobre "SOTANO S Y SEMISÓTANOS" en el Título "NORMAS ESPECIALES". | Todo proyecto de obra nueva debe cumplir con los requerimientos de parqueo, especificados en el capítulo sobre "ESTACIONAMIENTOS", desarrollado en el título "NORMAS ESPECIALES" | Se exigen cesiones tipo A para la totalidad de las construcciones. Ver en detalle capítulo sobre "CESIONES" Se requiere equipamiento comunal para desarrollos de mas de 1200 m2 o mayores a ocho unidades de vivienda. Los requerimientos serán los expresados en el capítulo sobre "CESIONES". | Es la resultante de la aplicación de las normas sobre: - Área mínima permisible por unidad de vivienda. - Equipamiento comunal - Volumetría permitida. Estacionamientos requeridos | |

| AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|
| DEFINICIÓN | USOS | ANTEJARDINES | ARBORIZACION | TRATAMIENTO DE AREAS DE USO PÚBLICO Y EXTERIORES | ALTURAS. |
| Las áreas para desarrollo habitacional, son las determinadas para satisfacer las necesidades de vivienda generadas por el crecimiento de la población. | Principal: vivienda Complementarios Institucional tipo 1 Industria tipo 1 Compatibles Comercio tipo 2 Institucional tipo 2 Estos usos se permiten siempre y cuando mitiguen sus impactos tanto ambientales y urbanos y se localicen sobre vías V-1 y V-2 prohibidos Los no mencionados | Se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre vías V - 1 y V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental. Las medidas serán las siguientes - Sobre V - 1: 3,5 m - Sobre V - 2: 3,0 m El antejardín debe manejarse según los siguientes parámetros. Ancho. Debe empataarse con los predios vecinos, en caso de que estos lo posean. Acabado Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación. Cerramientos Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre y cuando permita una visual del 95% Limitaciones El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos. | - La vegetación nativa existente en los predios o globos de terreno, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m. - Las edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativa en el patio o en los aislamientos. - Se exige la siembra de al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector). | - Andenes Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben prever rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes - Iluminación Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal. - Avisos No se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 1 m2, contándose máximo uno por establecimiento. - Elementos exteriores La instalación de cualquier elemento exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, antenas de emisoras, etc. Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal. | - La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén. La altura en metros permisible por cada piso será de 3,5 m como máximo. - Se permite altílo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación. - Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación. - En caso de que la edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales. |

| AREA DE DESARROLLO HABITACIONAL | | | | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|--|---|--|
| VOLADIZOS | EMPATES | PARAMENTOS | AISLAMIENTOS | PATIOS | SOTANO S Y SEMISÓTANOS | ESTACIONAMIENTOS | CESIONES TIPO - A - Y EQUIPAMIENTO COMUNAL | DENSIDAD | |
| Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio | Cualquier obra nueva debe empataarse en paramento, altura y | - El paramento es el determinado en los planos | Laterales - Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m | La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y | Se permiten sótanos y semisótanos. Ver norma | Todo proyecto de obra nueva debe cumplir con los | Se exigen cesiones tipo A para la totalidad de las construcciones. Ver en detalle capítulo sobre | Es la resultante de la aplicación de las normas | |

| | | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|---|---|---|
| <p>exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia. Las medidas permitidas serán las siguientes especificaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sobre V - 1: 1.6 m - Sobre V - 2: 1.2 m - Sobre V - 3: 0.8 m - Sobre V - 4: 0.6 m - Sobre V - P: 0.6 m | <p>cubierta con las edificaciones vecinas, en caso de que estas sean construcciones permanentes. En caso contrario, las edificaciones deben sujetarse a la volumetría determinada para el sector.</p> | <p>oficiales del sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es viable el desarrollo de tipologías aisladas, siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica. | <p>como mínimo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral. Posteriores Cualquier obra nueva, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. Esquineros El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m. Con respecto a las edificaciones vecinas. | <p>agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m. y un área mínima de 10,5 m². - Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. - Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. - Los patios deben poseer una cobertura vegetal mínima del 70 %, esto con el objeto de no propiciar alteraciones microclimáticas. | <p>sobre "SÓTANO S Y SEMISÓTANOS" en el Título "NORMAS ESPECIALES".</p> | <p>requerimientos de parqueo, especificados en el capítulo sobre "ESTACIONAMIENTOS", desarrollado en el título "NORMAS ESPECIALES".</p> | <p>"CESIONES"</p> <p>Se requiere equipamiento comunal para desarrollos de mas de 1200 m² o mayores a ocho unidades de vivienda. Los requerimientos serán los expresados en el capítulo sobre "CESIONES".</p> | <p>sobre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Área mínima permisible por unidad de vivienda. - Equipamiento comunal - Volumetría permitida. Estacionamientos requeridos |
|--|---|--|---|--|---|---|---|---|

| AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE | | | | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|--|---|---|--|
| VOLADIZOS | EMPATES | PARAMENTOS | AISLAMIENTOS | PATIOS | SÓTANOS Y SEMISÓTANOS | ESTACIONAMIENTOS | CESIONES TIPO -A - Y EQUIPAMIENTO COMUNAL | DENSIDAD | |
| <p>Se permite y se incentiva el voladizo del segundo piso, hacia el espacio exterior, con el objeto de brindar abrigo a los peatones en caso de lluvia. Las medidas permitidas serán las siguientes especificaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sobre V - 1: 1.6 m - Sobre V - 2: 1.2 m - Sobre V - 3: 0.8 m - Sobre V - 4: 0.6 m - Sobre V - P: 0.6 m | <p>Cualquier obra nueva debe empataarse en paramento, altura y cubierta con las edificaciones vecinas, en caso de que estas sean construcciones permanentes. En caso contrario, las edificaciones deben sujetarse a la volumetría determinada para el sector.</p> | <p>- El paramento es el determinado en los planos oficiales del sector.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es viable el desarrollo de tipologías aisladas, siempre y cuando se constituyan sectores homogéneos con tal característica. | <p>Laterales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuando las edificaciones vecinas presenten aislamientos laterales o aleros, se deben generar en tal costado retiros de 3m como mínimo. - En caso de que la tipología del sector sea continua, no se debe dar aislamiento lateral. Posteriores Cualquier obra nueva, debe dejar un aislamiento mínimo de 3,50 metros en la totalidad del plano de fachada posterior, medido desde el nivel del suelo. Esquineros El aislamiento debe inscribirse dentro de la esquina interior del predio, manteniendo el retiro mínimo de 3,5 m. Con respecto a las edificaciones vecinas. | <p>La finalidad del patio es servir como elemento de aislamiento, que ofrece ventilación e iluminación, a la vez que permite la introducción de elementos naturales tales como vegetación y agua en el diseño interior de la edificación. Sus especificaciones serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En el caso de edificaciones nuevas, los patios tendrán un lado mínimo de 3,0 m. y un área mínima de 10,5 m². - Las áreas sociales deben iluminarse a través de los patios o fachadas. - Todas las cocinas y baños, de no ser posible tener una ventilación e iluminación naturales, deben poseer ductos adecuados para ello. - Los patios deben poseer una cobertura vegetal mínima del 70 %, esto con el objeto de no propiciar alteraciones microclimáticas. | <p>Se permite en sótanos y semisótanos. Ver norma sobre "SÓTANOS Y SEMISÓTANOS" en el Título "NORMAS ESPECIALES".</p> | <p>Todo proyecto de obra nueva debe cumplir con los requerimientos de parqueo, especificados en el capítulo sobre "ESTACIONAMIENTOS", desarrollado en el título "NORMAS ESPECIALES".</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Se exigen cesiones tipo A para la totalidad de las construcciones. Ver en detalle capítulo sobre "CESIONES" - Se requiere equipamiento comunal para desarrollos de mas de 1200 m² o mayores a ocho unidades de vivienda. Los requerimientos serán los expresados en el capítulo sobre "CESIONES". | <p>Es la resultante de los siguientes parámetros</p> <ul style="list-style-type: none"> - Índice de ocupación (I. O) = 0,5 - Índice de construcción (I. C) = 1,0. | |

| AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE | | | | | |
|--|--|--|---|--|---|
| DEFINICIÓN | USOS | ANTEJARDINES | ARBORIZACIÓN | TRATAMIENTO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO Y EXTERIORES | ALTURAS. |
| <p>Las áreas de actividad múltiple son las determinadas para la localización de una heterogeneidad de usos, incluyendo o aquellos de mayor impacto, no viables de ser localizados en otros sectores del casco urbano</p> | <p>Principal: Industria tipo 1, 2 y 3. Comercio tipo 3 y 4. Institucional tipo 2 y 3</p> <p>Complementarios: Comercio tipo 1. Institucional tipo 1</p> <p>Restringidos Vivienda: se permite solo para personal de vigilancia, mantenimiento y operación permanente.</p> <p>PARÁGRAFO: la totalidad de los usos principales y complementarios deben prever aislamientos y demás medidas necesarias para la prevención y mitigación de sus impactos tanto ambientales como</p> | <p>Se exige el desarrollo de antejardines para predios localizados sobre vías V - 1 y V - 2, en tal caso el antejardín funciona como zona de aislamiento ambiental.</p> <p>Las medidas serán las siguientes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sobre V - 1: 3,5 m - Sobre V - 2: 3,0 m <p>El antejardín debe manejarse según los siguientes parámetros.</p> <p>Ancho. Debe empataarse con los predios vecinos, en caso de que estos lo posean.</p> <p>Acabado Debe darse como zona verde, en la cual se sembrarán especies vegetales propias de la región. Únicamente podrán tener tratamiento como zonas duras las áreas de circulación.</p> <p>Cerramientos Se permite el cierre del antejardín con un muro de una altura máxima de 0,5 m. Es viable levantar una reja hasta una altura de 1,5 m sobre el andén, siempre</p> | <ul style="list-style-type: none"> - La vegetación nativa existente en los predios o lotes, tanto en el interior como en el exterior de las edificaciones, como en áreas no construidas, debe ser conservada en su totalidad. En caso de que no sea posible tal situación, esta vegetación deberá ser trasplantada o reemplazada en sectores del espacio público, por árboles de la misma especie, en igual cantidad y con una talla no menor a 2,0 m. - Las remodelaciones, ampliaciones, readequaciones o edificaciones nuevas deben plantar al menos un árbol de especie nativa en el patio de la construcción o en los aislamientos. - La totalidad de las edificaciones nuevas debe sembrar al menos un árbol de especie nativa por cada 8 m de | <p>Andenes Deben ser continuos, sin ningún tipo de obstáculo. Deben prever rampas para la circulación de minusválidos en caso de cambio de nivel. El acabado debe darse en materiales antideslizantes</p> <p>Iluminación Cualquier obra nueva debe prever una adecuada iluminación exterior, la que no debe obstaculizar la circulación peatonal.</p> <p>Avisos Se permite el uso de avisos luminosos. Los necesarios deben tener un tamaño máximo de 4 m², contándose máximo uno por establecimiento.</p> <p>Elementos exteriores La instalación de cualquier elemento</p> | <ul style="list-style-type: none"> - La altura máxima permitida es de dos pisos medidos desde el nivel del andén. La altura en metros permisible por cada piso será de 3,5 m como máximo. - Se permite altillo, embebido en la cubierta, la cual no debe tener una altura superior a 3m y debe inscribirse dentro de un ángulo no mayor a 45°. Este no debe tener ningún tipo de ventana, lucarna ni elemento alguno de apertura hacia el exterior; en todos los casos, debe ubicarse solo hacia el patio interior de la edificación - Los puntos fijos o tanque de agua no deben necesariamente quedar inscritos dentro de la cubierta, es lícito que sobresalga máximo 4 m por encima del último nivel de la edificación. - En caso de que la |

| | | | | |
|----------|---|---|---|--|
| urbanos. | y cuando permita una visual del 95% Limitaciones El antejardín no puede ser ocupado con ningún tipo de edificación, cubierta, rampa, escalera, parqueadero, muro, valla ni reja no permitidos. | frente (ver anexo sobre especies recomendadas para el sector. La industria tipo 3 requiere de al menos un árbol por cada 100 m2 de área construida | exterior impactante, tal como vallas, parabólicas, antenas de telefonía celular, etc. Debe contar con el visto bueno de la oficina de planeación municipal. | edificación se encuentre en terrenos inclinados, los volúmenes deberán inscribirse dentro de un manto virtual con la altura especificada. Ver normas especiales. |
|----------|---|---|---|--|

ANEXOS ESPACIO PÚBLICO

| AREA | DEFINICION | COMPONENTES | USOS |
|---------------------------------------|---|--|--|
| ZONAS DE CONSERVACION HIDROLOGICA ZCH | La zona de conservación hidrológica se refiere al área determinada para la realización de un manejo sostenible de los cuerpos hídricos (ríos, quebradas, lagunas, pantanos, humedales, etc.). Comprende el cauce natural, la ronda hidráulica de los cuerpos de agua y las áreas de protección respectivas. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cauce ▪ Ronda hídrica ▪ Zona de manejo ambiental de cuerpos hídricos | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Principal : forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten el recurso hídrico. ▪ Compatibles: recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos y las cadenas ecológicas. |
| ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. | Este tratamiento de protección ambiental se adopta con el fin de preservar los recursos naturales y paisajísticos existentes en el área urbana, que han venido siendo destruidos sistemáticamente en aras del desarrollo urbanístico, produciendo un espacio urbano de características ambientales cada vez más pobres. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Áreas de riesgo o amenaza. ▪ Áreas de vegetación nativa o especies vegetales significativa. ▪ Áreas de alto valor faunístico. ▪ Áreas que por su pendiente, calidad del suelo, etc., imposibiliten el desarrollo de construcciones. ▪ Áreas de alto valor paisajístico y ecológico. ▪ Áreas para la protección y amortiguación de impactos ambientales. | <p>Principal : forestal, siempre y cuando no se empleen especies vegetales que afecten los recursos naturales existentes ni presenten otros efectos ambientales y ecológicos negativos. Se preferirá el uso de especies propias de la región.</p> <p>Compatibles: recreación pasiva, eliminando impactos ecológicos negativos y reduciendo al mínimo el uso de zonas duras u otro tratamiento que afecte la permeabilidad de los suelos, las cadenas tróficas y las cualidades del paisaje. En caso de áreas de riesgo o amenaza, este uso se puede desarrollar garantizando la seguridad de los visitantes.</p> |
| ZONAS VERDES Y RECREATIVAS. | Las zonas verdes y recreativas son las áreas destinadas para el esparcimiento y la recreación de los pobladores, pudiendo ser de carácter pasivo o activo. - Áreas de recreación pasiva: tienen fines principalmente estéticos y ambientales. Las actividades humanas desarrolladas son ante todo el descanso y la contemplación. - Áreas de recreación activa: su fin principal es el ofrecimiento de un espacio para la práctica del ejercicio y el deporte, es por ello que deben contar con una adecuada infraestructura en cuanto a equipamientos y edificaciones. | <ul style="list-style-type: none"> - Parques - Zonas verdes - Áreas deportivas | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Principal: recreación activa y pasiva, uso forestal ▪ Compatibles: edificaciones y equipamientos de apoyo a los usos principales. |
| AREAS DE UTILIDAD PÚBLICA | Hacen referencia estas áreas a los corredores previstos para la circulación de vehículos y peatones y que en su conjunto configuran el plan vial y forman parte de la estructura del Espacio público. | <p>V - 1 = Vía Urbana arterial Principal</p> <p>V - 2 = Vía Urbana arterial Secundaria</p> <p>V - 3 = Vía urbana local principal</p> <p>V - 4 = Vías urbana local secundaria</p> <p>V - P = Vía Peatonal</p> | <p>Principal: desplazamiento de vehículos y peatones</p> <p>Restringidos: recreación activa y pasiva.</p> <p>Prohibidos: los no mencionados. Las vías no pueden ser utilizadas para el estacionamiento permanente ni por periodos prolongados de vehículos, este uso solo se podrá dar en los lugares determinados para ello.</p> |

