

4.3.19 USO PROPUESTO DEL SUELO URBANO

➤ ZONIFICACION URBANA

La zonificación urbana consiste en la proyección del uso del suelo de cada uno de los sectores del municipio con base al uso actual y al riesgo que este presente debido a las características geotécnicas y geológicas para posteriormente establecer las zonas de riesgo, protección y de expansión, que contarán con su respectiva reglamentación. (Ver Mapa N° 25).

La elaboración y definición del plano de Zonificación Urbana, se trabajó con base a los planos Geológicos, Geomorfológicos, Pendientes, uso actual del suelo y Riesgos y Amenazas. Del cruce de estos planos se obtuvieron cuatro (4) zonas de riesgo

- Zona de Riesgo Alto (ZRA)
- Zona de Riesgo Medio Alto (ZRMA)
- Zona de Riesgo Medio (ZRM)
- Zona de Riesgo Bajo (ZRB)

De estas zonas de riesgo teniendo en cuenta su ubicación en el casco urbano y características definidas por el uso y tipo de suelo, clases de construcciones y alturas de las mismas, tipos de vías existentes y eventos que hallan ocurrido anteriormente se definieron sectores y cada uno de estos se les elaboró la respectiva normatividad.

Dicha normatividad se elaboró con base a la información recolectada de la encuesta que se realizó para la elaboración del mapa de uso actual del suelo en la que se recolectó su uso actual, según los lineamientos definidos en el código de urbanismo, la altura de cada predio, estado de la construcción y en conjunto con el informe geológico donde se indican los riesgos y amenazas del municipio se elaboraron cuadros con la reglamentación, en los que se especifica los usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos, la altura actual y máxima permitida para cada manzana, la posibilidad de que en una manzana se afecte hacia el interior o vialmente por la ampliación de una calle, normas para lo construido actualmente y normas específicas para las nuevas construcciones, normas sanitarias y

paisajísticas; toda esta información se recopiló en cada uno de los cuadros que se muestran a continuación para cada sector de las zonas de riesgo:

➤ **ZONA DE RIESGO ALTO (ZRA):** Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de remoción en masa moderado a alto. El área en riesgo, bajo este tipo de amenaza está localizada en zonas de alta pendiente en la periferia que bordea el casco urbano. Las viviendas construidas sin técnica, tipo bahareque y localizadas en cercanías o sobre taludes con pendiente fuerte se encuentran en riesgo moderado a alto a deslizamientos, los barrios que presentan este tipo de riesgo son Juan XXIII, Cristo Rey, Chíchira, Cariongo, El Progreso, Santa Marta, El Zulia, Los Alpes, Las Margaritas, Nuevo Amanecer y Jurado.

Fenómenos de remoción en masa tipo deslizamiento afectaron a gran escala el barrio Chíchira, donde se presentaron víctimas y la destrucción de viviendas. Este barrio actualmente presenta mal uso del suelo y continúa con un desarrollo urbanístico sin ningún tipo de restricción. La fuerte pendiente, la tectónica de la zona representada en fuerte diaclasamiento sumado a la fuerte escorrentía que afecta la zona, son factores detonantes de deslizamientos sobre los depósitos presentes en el área, causando daños a las viviendas y a la única vía del barrio. El sector de Puente Angosto se genera una zona de alto riesgo por deslizamientos de tipo rotacional, que afectaron a un grupo de viviendas y causaron la muerte de algunos de sus habitantes. Según plano de riesgo y amenazas, ya que se presentan depósitos cuaternarios de aluvión y coluvión según plano geológico y además las inclinaciones del terreno varía entre un rango de muy pronunciadas y escarpadas según plano de pendientes. Dentro de esta zona encontramos cinco sectores clasificados de la siguiente manera:

- Zona para uso Residencial tipo 1 (R1).
 - ◆ Sector 1 (ZUR1 - 1)
 - ◆ Sector 2 (ZUR1 - 2)
 - ◆ Sector 3 (ZUR1 - 3)
 - ◆ Sector 4 (ZUR1 - 4)
 - ◆ Sector 5 (ZUR1 - 5)

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2
ZUR1-2**

Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de remoción en masa moderado a alto según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es una zona con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión, coluvión y la formación Tibú Mercedes según plano geológico y además presenta inclinaciones del terreno que varían entre pronunciadas, muy pronunciadas y escarpados según plano de pendientes.

USO DEL SUELO

- Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4.
- Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4
- Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3.
- Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3.
- Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto

Manz.	Sect.	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MAX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
016	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
031	1	R1-C1-I1	R1	2	2	NO	NO
106	1	R1-C1	R1	3	2	NO	NO
107	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
120	1	R1-C1-I1	R1	2	2	NO	NO
121	1	R1	R1	2	2	NO	NO
125	1	R1-C1	R1	3	2	NO	NO
126	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
127	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
128	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
129	1	R1	R1	1	1	NO	NO
130	1	R1	R1	2	2	NO	NO
131	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO
132	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
133	1	R1-C1-I2	M	3	2	NO	NO
134	1	R1	R1	1	1	NO	NO
135	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO
136	1	R1	R1	1	1	NO	NO
137	1	R1	R1	2	2	NO	NO
139	1	R1	R1	1	1	NO	NO
171	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO

172	1	R1	R1	1	1	NO	NO
ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2 ZUR1-2							
Manz.	Sect.	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
130	1	R1	R1	2	2	NO	NO
131	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO
132	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
133	1	R1-C1-I 2	M	3	2	NO	NO
134	1	R1	R1	1	1	NO	NO
135	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO
USO PRINCIPAL Residencial R1							
USO COMPATIBLE Comercial C1; Institucional I1 y solo I3 de tipo educativo en la manzana 209; Industrial In1							
USO CONDICIONADO Residencial R2: Según lo establecido en el tratamiento del suelo							
USO PROHIBIDO Comercial C2, C3 y C4; Institucional I2 e I3 diferente al indicado en el uso compatible. Industrial In2, In3; establecimientos que generen ruido y los usos minero, forestal y agropecuario							
TRATAMIENTO DEL SUELO Debido a que esta zona es de alto riesgo se prohíbe cualquier acción urbanística, hasta no se realice un Tratamiento de mejoramiento integral mediante un plan parcial en el que se realice una micro zonificación del sector con base a estudios geotécnicos, geológicos y de suelos de acuerdo a lo establecido en la NSR-98 y de esta manera poder establecer si es necesario hacer una reubicación parcial o total de las viviendas, y además las medidas y obras de mitigación que deban realizarse para la estabilización del suelo en el sector.							
AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinaran adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.							
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR No se permiten.							

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2
ZUR1 -2**

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo
- Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con las normas sismo resistentes vigentes, ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.
- Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva
- Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecida.
- Todos los terrenos a los cuales se les haya realizado algún tipo de extracción de material, se le debe hacer la correspondiente estabilización del suelo y recuperación por medio de reforestación. Se permite alternativamente el empleo de estos lotes para uso de tipo recreativo.
- En el barrio el Buque los terrenos ubicados a cada lado de la calle 2, desde el punto de inicio de la manzana 106 (Sector 1) hasta el punto de encuentro con la vía Bucaramanga y los ubicados en las manzanas 016 y 031 se establecen prohibidas para la construcción, debido al alto riesgo por deslizamiento que presenta la zona, La reubicación de las viviendas y demás obras de mitigación están sujetas a lo establecido en el tratamiento del suelo y los resultados obtenidos de la micro zonificación con base a los estudios geológicos, geotécnicos y de suelos según los requisitos del título H de la norma sismorresistente del 98 (NSR 98). En caso que se deba realizar la reubicación de las viviendas del sector esta se llevará a cabo en las áreas de expansión señaladas en el plano de uso propuesto del suelo (Mapa N°25)

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2
ZUR1 -2**

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²
Institucional: I1 100.00 m², I2 500.00 M²
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar: 5.00 m; Bifamiliar 6.00 m.
Institucional: I1 10.00 m, I2 e I3 20.00 m.
- **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo B:** Ver código de urbanismo.

NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS

- En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario.
- Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal.
- En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.
- Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2
ZUR1-2**

Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de remoción en masa moderado a alto según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es una zona con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión, coluvión y la formación Tibú Mercedes según plano geológico y además presenta inclinaciones del terreno que varían entre pronunciadas, muy pronunciadas y escarpados según plano de pendientes.

USO DEL SUELO

- Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4.
- Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4
- Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3.
- Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3.
- Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto

Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
015	1	R1-R2-C1	M	3	3	NO	SI
033	1	R1-C1-C2	C1	2	2	NO	SI
089	1	R1	R1	1	1	NO	NO
143	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO
144	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO
148	1	R1	R1	2	2	NO	NO
153	1	R1	R1	1	1	NO	NO
154	1	R1	R1	1	1	NO	NO
155	1	R1	R1	1	1	NO	SI
156	1	R1	R1	1	2	NO	SI
157	1	R1-C1	R1	2	2	NO	SI
160	1	R1	R1	2	2	NO	NO
164	1	R1-C1	R1	2	2	NO	SI
165	1	R1	R1	2	2	NO	NO
173	1	R1-C1	R1	1	1	NO	NO
178	1	R1	R1	1	1	NO	NO
189	1	R1	R1	1	2	NO	NO
191	1	R1	R1	1	2	NO	SI
194	1	R1	R1	1	2	NO	NO
199	1	R1	R1	2	1	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2							
ZUR1-2							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
210	1	R1-R2-C1	R1	2	3	NO	NO
264	1	R1-R2-C1	R1	2	2	NO	NO
265	1	R1-R2	R1	2	2	NO	NO
270	1	R1-R1-R3-C1	R1	3	3	NO	NO
016	2	R1-R2-I1-I2	R1	2	normas	NO	NO
019	2	R1-C1-I2	R1	3	3	NO	NO
020	2	R1-C1-I2	I2	2	2	NO	SI
040	2	R1	R1	1	2	NO	NO
041	2	R1	R1	1	2	NO	NO
042	2	R1	R1	1	2	NO	NO
043	2	R1	R1	1	2	NO	NO
044	2	R1	R1	1	2	NO	NO
045	2	R1	R1	2	2	NO	NO
072	2	R1	R1	3	3	NO	NO
073	2	R1	R1	1	2	NO	NO
074	2	R1	R1	1	2	NO	NO
075	2	R1	R1	2	2	NO	NO
076	2	R1	R1	2	2	NO	NO
077	2	R1	R1	2	2	NO	NO
078	2	R1	R1	2	2	NO	NO
079	2	R1-I1	R1	1	2	NO	NO
079	2	R1-I1	R1	1	2	NO	NO
080	2	R1	R1	3	3	NO	NO
093	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
USO PRINCIPAL							
Residencial R1							
USO COMPATIBLE							
Residencial R2. Comercial C1. Institucional I1							
USO CONDICIONADO							
Industrial I1							
USO PROHIBIDO							
Residencial R3 y R4. Comercial C3,C4. Institucional I2, I3 Industrial In3; Establecimientos que generen ruido y los usos minero, forestal y agropecuario.							
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR							
No se permite							

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2 ZUR1 -2
<p>TRATAMIENTO DEL SUELO</p> <p>Debido a que esta zona es de alto riesgo se prohíbe cualquier acción urbanística, hasta no se realice un Tratamiento de mejoramiento integral mediante un plan parcial en el que se realice una micro zonificación del sector con base a estudios geotécnicos, geológicos y de suelos de acuerdo a lo establecido en la NSR-98 y de esta manera poder establecer si es necesario hacer una reubicación parcial o total de las viviendas, y además las medidas y obras de mitigación que deban realizarse para la estabilización del suelo en el sector.</p>
<p>AFECTACIÓN VIAL</p> <p>Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinaran adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vilmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva • Todas aquellos inmuebles ubicados en las zonas altas del Municipio que cuenten con solares en terreno natural, contiguos con otras viviendas deberán construir una losa y canalizar las aguas lluvias para evitar las filtraciones de agua que afecten al terreno y las estructuras aledañas. • Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2
ZUR1 -2**

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTE

- Todos los terrenos a los cuales se les haya realizado algún tipo de extracción de material, se le debe hacer la correspondiente estabilización del suelo y recuperación por medio de reforestación.
- Los terrenos ubicados en el barrio Chichira sobre la manzana 016 se declaran prohibidos para la construcción de cualquier tipo de estructura debido al alto riesgo por deslizamiento de la zona, además aquellas viviendas que se encuentran actualmente en los lotes ubicados entre la vía del barrio y la vía a Cúcuta deberán ser reubicados en las zonas de expansión señaladas en el plano de uso propuesto del suelo (Ver mapa N°xx)l dispuestas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. La reubicación total o parcial de las viviendas y las medidas y/o clases de obras de mitigación estará sujeta a los resultados obtenidos de la micro zonificación según los requisitos establecidos en el tratamiento del suelo

NORMAS ESPECÍFICAS

- LOTE MÍNIMO: Unifamiliar R1: 72.00 m²; R2 Bifamiliar 84.00 m²; Institucional: 11 100.00 m²,
- FRENTE MÍNIMO: Unifamiliar: 5.00 m; Bifamiliar 6.00 m. Institucional: 11 10.00 m
- AISLAMIENTO ANTERIOR: Ver código de urbanismo.
- AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES: Ver código de urbanismo.
- AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES: Ver código de urbanismo.
- PATIOS INTERIORES: Ver código de urbanismo
- VOLADIZOS: Ver código de urbanismo
- CERRAMIENTO ANTERIOR: Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- CERRAMIENTO POSTERIOR: Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
- ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- Sótanos y semisótanos: Se prohíben.
- Parqueaderos: Ver código de urbanismo.
- Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo.
- Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 2
ZUR1-2**

CONDICIONES AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS

- En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario.
- Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal.
- En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.
- Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 3

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 3
ZUR1-3**

Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de remoción en masa moderado a alto según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es una zona con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión según plano geológico y que la inclinación del terreno varía entre suaves a, muy pronunciadas según plano de pendientes.

USO DEL SUELO

- Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4.
- Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4
- Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3.
- Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3.
- Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto

Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
061	1	R1-C1	R1	2	2	SI	NO
062	1	R1-R2-R3-C1	R1	3	2	NO	SI
063	1	R1-R2-C1-C2	R1	2	2	SI	NO
068	1	R1	R1	2	2	NO	NO
069	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 3							
ZUR1-3							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
070	1	R1-R2-C1-I 2-I 3	M	4	4	SI	NO
095	1	R1	R1	1	2	NO	NO
149	1	R1-C1-I1	R1	2	2	NO	NO
185	1	R1	R1	1	2	NO	NO
261	1	R1-I 2	R1	2	2	NO	NO
USO PRINCIPAL Residencial R1							
USO COMPATIBLE Residencial R2, y Residencial R3 excepto en las manzanas 095, 149, 185 y 261. Institucional I1 e I2. Comercial C1; Institucional I1							
USO CONDICIONADO Condicionado C2							
USO PROHIBIDO Residencial R4. Comercial C3 y C4; Institucional I3: Industrial In1, In2 e In3, además los usos minero, forestal y agropecuario.							
TRATAMIENTO DEL SUELO Debido a que esta zona es de alto riesgo se prohíbe cualquier acción urbanística, hasta no se realice un Tratamiento de mejoramiento integral mediante un plan parcial en el que se realice una micro zonificación del sector con base a estudios geotécnicos, geológicos y de suelos de acuerdo a lo establecido en la NSR-98 y de esta manera poder establecer si es necesario hacer una reubicación parcial o total de las viviendas, y además las medidas y obras de mitigación que deban realizarse para la estabilización del suelo en el sector.							
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR No se permite							
AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinaran adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.							

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 3
ZUR1-3**

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo
- Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva
- Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas
- Todos los terrenos a los cuales se les haya realizado algún tipo de extracción de material, se le debe hacer la correspondiente estabilización del suelo y recuperación por medio de reforestación. Estos terrenos sólo se pueden emplear para uso de tipo recreativo.
- Se prohíben nuevas construcciones en los lotes ubicados entre la vía del barrio Jurado (carrera 2) y colegio Provincial San José, debido al alto riesgo de deslizamiento de la zona y aquellas viviendas que se encuentran actualmente en estos lotes deberán ser reubicados. Los inmuebles ubicados al otro lado de la vía limitarán su altura a la especificada en la tabla para las manzanas 095, 149 y 185 según el caso. La reubicación de las viviendas estará a cargo de la Alcaldía en conjunto con la Oficina de Planeación, quienes deberán implementar un programa de vivienda para el traslado de las familias afectadas en las áreas dispuestas para este uso por el P.B.O.T
- Todos aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.
- Se prohíben nuevas construcciones en los lotes ubicados entre la vía del barrio Jurado y colegio Provincial San José, debido al alto riesgo de deslizamiento de la zona y la reubicación de las viviendas se hará según lo dispuesto en el tratamiento del suelo. Los inmuebles ubicados al otro lado de la vía limitarán su altura a la especificada las manzanas 095, 149 y 185.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 3
ZUR1 -3**

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2:84.00 m²; Multifamiliar R3: 128.00 m²
Comercial: 25.00 m²
Institucional: I 1 100.00 m², I 2 500.00 M
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar: 5.00 m; Bifamiliar 6.00 m.
Multifamiliar: - Un apto. por piso 8.00 m.
- Dos aptos. por piso 16.00m
Urbanizaciones y condominios: 20 m.
Comercial: 5.00 m.
Institucional: I 1 10.00 m, I 2 e I 3 20.00 m.
- **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo B:** Ver código de urbanismo

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 3
ZUR1 -3**

NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS

- En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario.
- Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal.
- En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.
- Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 4

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 4
ZUR1 -4**

Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de remoción en masa moderado a alto según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es una zona con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión según plano geológico y que la inclinación del terreno varía entre suaves a, muy pronunciadas según plano de pendientes.

USO DEL SUELO

- Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4.
- Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3, Comercios incompatibles C4
- Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3.
- Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3.
- Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto

Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
076	1	R1-R2-C1-I2-I3	I2	3	3	NO	NO
091	1	R1-R2-R3	R1	3	3	NO	NO
092	1	R1	R1	2	3	NO	NO
093	1	R1-C1-I2	M	3	3	NO	NO
095	1	R1-R2	R1	3	3	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 4 ZUR1 -4
USO PRINCIPAL Residencial R1
USO COMPATIBLE Residencial R2, Comercial C1
USO CONDICIONADO Residencial R3
USO PROHIBIDO Residencial R3 y R4. Comercial C2, C3, C4; Institucional I1, I2 e I3; Industrial In1, In2 e In3. Establecimientos que generen ruido. Los usos minero, forestal y agropecuario.
TRATAMIENTO DEL SUELO Debido a que esta zona es de alto riesgo se debe realizar un Tratamiento de mejoramiento integral mediante un plan parcial en el que se realice una micro zonificación con base a un estudio de suelos de acuerdo a lo establecido en la NSR-98 y de esta manera poder establecer las medidas y obras de mitigación que deban realizarse para la estabilización del suelo en el sector.
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR No se permiten.
AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinarán adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 4
ZUR1-4**

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva
- Todos los terrenos a los cuales se les haya realizado algún tipo de extracción de material, se le debe hacer la correspondiente estabilización del suelo y recuperación por medio de reforestación.
- Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar: 72.00 m²; Bifamiliar 84.00 m²; Multifamiliar 128.00 m²
Urbanizaciones y condominios: 500.00 m²
Comercial: 25.00 m²
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar: 5.00 m; Bifamiliar 6.00 m.
Multifamiliar: - Un apto. por piso 8.00 m.
- Dos aptos. por piso 16.00m
Urbanizaciones y condominios: 20 m.
Comercial: 5.00 m.
- **ALISAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **ALISAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **ALISAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 4
ZUR1 -4**

NORMAS ESPECIFICAS

- **INDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **INDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo B:** Ver código de urbanismo.

NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJISTICAS

- En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario.
- Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal.
- En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.
- Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 5

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 5 ZUR1-5							
Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de remoción en masa moderado a alto según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es un sector con la presencia de depósitos cuaternarios de aluvión según plano geológico y que la inclinación del terreno varía entre pronunciadas a muy pronunciadas según plano de pendientes.							
USO DEL SUELO							
<ul style="list-style-type: none"> Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4 Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
268	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
049	2	R1	R1	2	2	NO	NO
050	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
USO PRINCIPAL Residencial R1							
USO COMPATIBLE Residencial R2, Comercial C1							
USO CONDICIONADO Comercial C3							
USO PROHIBIDO Residencial R3 y R4, Comercial C4; Institucional I1, I2 e I3; Industrial In1, In2 e In3, agropecuario, minero y forestal, además establecimientos que generen ruido							
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR No se permite							
TRATAMIENTO DEL SUELO Debido a que esta zona es de alto riesgo se le debe realizar un Tratamiento de mejoramiento integral mediante un plan parcial en el que se realice una micro zonificación del sector con base a estudios de suelos de acuerdo a lo establecido en la NSR-98 y de esta manera poder establecer las medidas y obras de mitigación que deban realizarse para la estabilización del suelo							

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 5 ZUR1-5
<p>AFECTACIÓN VIAL</p> <p>Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinarán adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente.</p> <p>Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva. Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas • Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida. • Todos los terrenos a los cuales se les haya realizado algún tipo de extracción de material, se le debe hacer la correspondiente estabilización del suelo y recuperación por medio de reforestación. Se limitan estos terrenos para uso recreacional.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 5
ZUR1-5**

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar: 72.00 m²; Bifamiliar 84.00 m²; Multifamiliar 128.00 m²
Urbanizaciones y condominios: 500.00 m²
Comercial: 25.00 m²
Institucional: I 1 100.00 m², I 2 500.00 M²
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar: 5.00 m; Bifamiliar 6.00 m.
Multifamiliar: - Un apto. por piso 8.00 m.
- Dos aptos. por piso 16.00m
Urbanizaciones y condominios: 20 m.
Comercial: 5.00 m.
Institucional: I 1 10.00 m, I 2 e I 3 20.00 m.
- **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A y tipo B:** Ver código de urbanismo.

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 1. SECTOR 5 ZUR1-5
<p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

➤ **ZONA DE RIESGO MEDIO ALTO (ZRMA):** Esta zona se caracteriza por presentar los riesgos por los fenómenos de erosión moderada a alta esta localizada en la periferia que bordea el casco urbano y en los barrios Cristo Rey, Villa Cristina, Cariongo, El Progreso, El Escorial, Los Alpes, Las Margaritas y nuevo Amanecer. Se debe destacar los procesos erosivos avanzados en la urbanización Villa Cristina donde se presenta cárcavamiento retrogresivo que puede poner en riesgo las bases de las viviendas de la urbanización. Dentro de esta zona encontramos cinco sectores:

- Zona para uso Residencial tipo 2 (R2).
 - ✓ Sector 1 (ZUR2-1)
 - ✓ Sector 2 (ZUR2-2)
 - ✓ Sector 3 (ZUR2-3)
- Zona para uso Institucional (Recreativo - Educativo).
 - ✓ Sector 1 (ZUI (RE)-1)
 - ✓ Sector 2 (ZUI (RE)-2)

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 1

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 1 ZUR2-1							
Esta zona se caracteriza por presentar los riesgos por los fenómenos de remoción en masa moderado a bajo y erosión moderada a alta según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es un sector con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión y coluvión según plano geológico y la inclinación del terreno está en un rango de pronunciadas a muy pronunciadas según plano de pendientes.							
USO DEL SUELO							
<ul style="list-style-type: none"> • Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; Bifamiliar R2 R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. • Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4 • Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. • Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. • Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
204	1	R1-C1	R1	2	2	SI	SI
USO PRINCIPAL							
Residencial R2							
USO COMPATIBLE							
Residencial R1. Comercial C1: Institucional I1							
USO CONDICIONADO							
Comercial C2							
USO PROHIBIDO							
Residencial R3 y R4. Comercial C3 y C4. Institucional I1, I2 e I3; Industrial In1, In2, In3; establecimientos que generen ruido y los usos minero, forestal y agropecuario.							
TRATAMIENTO DEL SUELO							
Para esta zona se requieren de un tratamiento de consolidación y sin el desarrollo de planes parciales, por lo tanto las actuaciones urbanísticas de esta zona estará sujeta a los requisitos establecidos para las licencias de construcción en el código de urbanismo.							
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR							
No se permiten.							

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 1
ZUR2-1****AFECTACIÓN VIAL**

Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinarán adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente.

Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo
- Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva
- Todas aquellos inmuebles que cuenten con áreas posteriores en zona verde, contiguos con otras viviendas en un nivel mayor deberán cubrirlos con una losa en concreto para evitar la filtración de aguas lluvias y además deberán canalizarlas para evitar que desestabilicen el terreno y afecten las estructuras aledañas.
- Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.
- Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 1
ZUR2-1**

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2 84.00 m²
Institucional: I1 100.00 m²,
Comercial C1: 25.00 m² C2: 70.00 m²
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2 6.00 m.
Institucional: I1 10.00 m.
Comercial C1: 5.00 m C2: 7.00 m
- **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, Bifamiliar R2 y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60.
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo B:** Ver código de urbanismo.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 1
ZUR2-1**

CONDICIONES AMBIENTALES Y SANITARIAS

- En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario.
- Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal.
- En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.
- Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 2

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 2
ZUR2-2**

Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de erosión moderado a alta según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es un sector con presencia de depósitos cuaternarios de coluvión según plano geológico y la inclinación del terreno varía entre un rango pronunciadas a muy pronunciadas según plano de pendientes.

USO DEL SUELO

- Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; Bifamiliar R2 R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4.
- Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4
- Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3.
- Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3.
- Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto

Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MAX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
169	1	R1	R1	1	2	NO	NO
174	1	R1	R1	1	2	NO	SI
180	1	R1	R1	1	1	NO	NO
182	1	R1	R1	1	2	NO	NO
183	1	R1	R1	1	2	NO	NO
188	1	R1-I1	R1	1	2	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 2							
ZUR2-2							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
205	1	R1	R1	1	2	NO	SI
206	1	R1-C1	R1	1	2	NO	NO
207	1	R1-I1	R1	1	2	NO	NO
208	1	R1	R1	1	2	NO	SI
210	1	R1-R2-C1	R1	2	2	NO	NO
211	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
212	1	R1	R1	1	2	NO	NO
213	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
214	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
215	1	R1-I 2	R1	1	2	NO	SI
216	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
217	1	R1-C1-I 1	R1	1	2	NO	NO
218	1	R1	R1	1	2	NO	NO
219	1	R1-C1	R1	1	2	NO	NO
220	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
222	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
223	1	R1-C1	R1	1	2	NO	NO
224	1	R1-C1	R1	1	2	NO	NO
225	1	R1	R1	1	2	NO	NO
226	1	R1-I1	R1	1	2	NO	SI
228	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
230	1	R1	R1	1	2	NO	NO
232	1	R1	R1	1	2	NO	NO
238	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
239	1	R1	R1	1	2	NO	NO
240	1	R1	R1	1	2	NO	NO
241	1	R1	R1	1	2	NO	SI
242	1	R1	R1	1	2	NO	NO
243	1	R1	R1	1	2	NO	SI
244	1	R1	R1	1	2	NO	SI
245	1	R1	R1	1	2	NO	NO
246	1	R1	R1	1	2	NO	NO
247	1	R1	R1	1	2	NO	NO
248	1	R1	R1	1	2	NO	NO
250	1	R1	R1	1	2	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 2							
ZUR2-2							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
251	1	R1	R1	1	2	NO	NO
252	1	R1-C1	R1	1	2	NO	NO
253	1	R1-C1	R1	1	2	NO	SI
254	1	R1	R1	1	2	NO	SI
255	1	CANCHA	-	1	2	NO	SI
256	1	R1	R1	1	2	NO	NO
257	1	R1	R1	1	2	NO	NO
258	1	R1	R1	1	2	NO	NO
259	1	R1	R1	1	2	NO	SI
274	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
275	1	R1	R1	2	2	NO	NO
276	1	R1	R1	2	2	NO	NO
277	1	R1	R1	2	2	NO	NO
278	1	R1	R1	2	2	NO	NO
279	1	R1	R1	2	2	NO	NO
280	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
281	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
282	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
280	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
281	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
282	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
283	1	R1	R1	2	2	NO	NO
284	1	R1	R1	2	2	NO	NO
285	1	R1	R1	2	2	NO	NO
286	1	R1	R1	2	2	NO	NO
287	1	R1	R1	2	2	NO	NO
288	1	R1	R1	2	2	NO	NO
USO PRINCIPAL							
Residencial R2							
USO COMPATIBLE							
Residencial R1 y R4. Comercial C1. Institucional I1 e I2; Industrial In1							
USO CONDICIONADO							
Comercial C2							
USO PROHIBIDO							
Residencial R3. Comercial C3 y C4. Institucional I3. Industrial In2 e In3. Establecimientos que generen ruido y los usos agropecuario, minero y forestal.							

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 2 ZUR2-2
<p>AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR No se permiten.</p>
<p>TRATAMIENTO DEL SUELO En esta zona se debe llevar a cabo un tratamiento de renovación urbana debido al deterioro físico, social y ambiental, mediante planes parciales, en los que se cumpla lo dispuesto en el código de urbanismo.</p>
<p>AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinarán adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas • Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 2
ZUR2-2**

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1 : 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²;
Urbanizaciones y condominios R4: 500.00 m²
Comercial C1: 25.00 m² C2: 70.00 m²
Institucional I1: 100.00 m², I2: 500.00 M²
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2: 6.00 m.
Urbanizaciones y condominios R4: 20 m.
Comercial: 5.00 m. C2: 7.00 m
Institucional: I1 10.00 m, I2 e I3 20.00 m.
- **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
- **INDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, Bifamiliar R2 y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- **INDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo B:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A:** Ver código de urbanismo.

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 2 ZUR2-2	
<p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios. 	

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 3

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 3 ZUR2-3							
<p>Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido a los fenómenos de remoción en masa moderado a bajo y erosión moderada a alta según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es un sector con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión y cono de deyección según plano geológico, además en esta zona la inclinación del terreno está en un rango de pronunciadas a muy pronunciadas según plano de pendientes.</p>							
<p>USO DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> • Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; Bifamiliar R2 R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. • Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4. • Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. • Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. • Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
009	2	R1-I 2	M	3	3	NO	NO
010	2	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
011	2	R1-I 2	R1	2	3	NO	NO
012	2	I 2	I 2	3	3	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 3							
ZUR2-3							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
013	2	R1	R1	2	3	NO	NO
014	2	R1	R1	2	2	NO	NO
015	2	R1	R1	2	2	NO	NO
021	2	R1	R1	2	2	NO	NO
036	2	R1-R3-C1	R1	4	4	NO	NO
037	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
038	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
039	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
051	2	PLAZUELA	-	-	-	NO	NO
052	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
053	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
054	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
055	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
056	2	R1	R1	2	2	NO	NO
059	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
060	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
061	2	R1	R1	2	2	NO	NO
062	2	R1	R1	3	3	NO	NO
063	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
064	2	R1	R1	2	2	NO	NO
065	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
066	2	R1	R1	2	2	NO	NO
067	2	R1	R1	2	2	NO	NO
069	2	R1-R2	R1	2	2	NO	NO
081	2	R1	R1	2	2	NO	NO
082	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
083	2	R1-R2-R3	R1	2	2	NO	NO
085	2	R1	R1	2	2	NO	NO
086	2	R1	R1	2	2	NO	NO
087	2	R1	R1	2	2	NO	NO
088	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
090	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
091	2	R1	R1	2	2	NO	NO
092	2	R1	R1	2	2	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 3 ZUR2 -3
USO PRINCIPAL Residencial R2
USO COMPATIBLE Residencial R1, R3 y R4. Comercial C1; Institucional I1 e I2
USO CONDICIONADO Comercial C2
USO PROHIBIDO Comercial C3, C4; Institucional I3. Industrial In1, In2 E In3. Establecimientos que generen ruido y los usos minero, agropecuario y forestal. Terminal de Transporte, Centro de Acopio, Centro de desarrollo Agro Industrial y Plaza de ferias.
TRATAMIENTO DEL SUELO Para esta zona se requieren de un tratamiento de consolidación y sin el desarrollo de planes parciales, por lo tanto las actuaciones urbanísticas de esta zona estará sujeta a los requisitos establecidos para las licencias de construcción en el código de urbanismo.
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR No se permiten
AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinaran adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE <ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los ítems que este acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva

**ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 3
ZUR2-3**

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo.
- Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.
- Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1 : 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²; Multifamiliar R3: 128.00 m²
Urbanizaciones y condominios R4: 500.00 m²
Comercial C1: 25.00 m² C2: 70.00 m²
Institucional: I1: 100.00 m², I2: 500.00 M²
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2: 6.00 m.
Multifamiliar R3: - Un apto. por piso 8.00 m.
- Dos aptos. por piso 16.00m
Urbanizaciones y condominios: 20 m.
Comercial C1: 5.00 m. C2: 7.00 m
Institucional: I2 e I3: 20.00 m.
- **ALZAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **ALZAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **ALZAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 2. SECTOR 3 ZUR2-3
<ul style="list-style-type: none"> • INDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, Bifamiliar R2 y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60 • INDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • Sótanos y semisótanos: Se prohíben. • Parqueaderos: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo.
<p>NORMAS AMBI ENTALES, SANI TARI AS Y PAI SAJI STI CAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

**ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO) -SECTOR 1
ZUI(RE)-1**

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO) - SECTOR 1 ZUI (RE)-1							
Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de erosión moderado a alta según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es un sector con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión según plano geológico y la inclinación del terreno varía entre un rango planas a suaves según plano de pendientes.							
USO DEL SUELO							
<ul style="list-style-type: none"> Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; Bifamiliar R2 R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4 Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
076	1	R1-R2-C1-I2-I3	I2	3	3	NO	NO
USO PRINCIPAL							
Institucional I1 e I2 de tipo educativo y recreacional							
USO COMPATIBLE							
Residencial R1 y R2. Comercial C1							
USO CONDICIONADO							
Comercial C2							
USO PROHIBIDO							
Residencial R3 y R4. Comercial C3 y C4; Institucional diferente al definido en el uso principal. Industrial de todo tipo; Establecimientos que generen Ruido y los usos agropecuario, minero y forestal							
TRATAMIENTO DEL SUELO							
Para esta zona se requieren de un tratamiento de consolidación, sin el desarrollo de planes parciales, por lo tanto las actuaciones urbanísticas estarán sujetas a los requisitos establecidos para las licencias de construcción en el código de urbanismo.							
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR							
No se permiten.							

**ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO) - SECTOR 1
ZUI(RE)-1**

AFECTACIÓN VIAL

Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinarán adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente.

Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo
- Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva
- Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas
- Los humedales ubicados detrás de las instalaciones del colegio Provincial, se declaran como zonas no aptas para ningún tipo de uso, siendo deber de la administración hacerles la debida protección
- Todas aquellos inmuebles que cuenten con áreas posteriores en zona verde, contiguos con otras viviendas deberán cubrirlos con una losa en concreto para evitar la filtración de aguas lluvias y además deberán canalizarlas para evitar que desestabilicen el terreno y afecten las estructuras aledañas.
- Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.

**ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO) - SECTOR 1
ZUI (RE)-1**

NORMAS EPECIFICAS

- **LOTE MINIMO:** Unifamiliar R1: 72.00 m2; Bifamiliar R2: 84.00 m2;
Comercial C1: 25.00 m2 C2: 70.00 m2
Institucional: I1: 100.0 m2, I2: 500.0 m2
- **FRENTE MINIMO:** Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2 R2 6.00 m.
Comercial C1: 5.00 m. C2: 7.00m
Institucional: I1 10.00 m, I2: 20.00 m.
- **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal
- **INDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, Bifamiliar R2 y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- **INDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo B:** Ver código de urbanismo.

**ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO) - SECTOR 1
ZUI (RE)-1**

NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS

- En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario.
- Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal.
- En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.
- Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

**ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO).
SECTOR -2**

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO).SECTOR 2 ZUI (RE)-2							
Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido al fenómeno de erosión moderado a alta según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es un sector con presencia de depósitos cuaternarios de coluvión según plano geológico y la inclinación del terreno varía entre un rango pronunciadas a muy pronunciadas según plano de pendientes.							
USO DEL SUELO							
<ul style="list-style-type: none"> • Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; Bifamiliar R2 R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. • Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4 • Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. • Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. • Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
093	1	R1-C1-I 2	M	3	3	NO	NO
233	1	R1	R1	2	2	NO	NO
234	1	R1	R1	2	2	NO	NO
235	1	R1	R1	2	2	NO	NO
263	1	R1	R1	2	2	NO	NO
266	1	R1	R1	2	2	NO	NO
267	1	R1	R1	2	2	NO	NO
268	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
269	1	R1	R1	2	2	NO	NO
289	1	R1	R1	2	2	NO	NO
290	1	R1	R1	2	2	NO	NO
023	2	R1-C1-I 2	I 2	3	3	SI	NO
046	2	R1-C1-I1-I2-I3	M	3	3	SI	NO
048	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
088	2	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
USO PRINCIPAL							
Institucional I1 e I2 de tipo educativo y recreativo							

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO).SECTOR 2 ZUI (RE)-2
<p>USO COMPATIBLE Residencial R1, R2. Comercial C1.</p>
<p>USO CONDICIONADO Comercial C2</p>
<p>USO PROHIBIDO Residencial R3 y R4. Comercial C3 y C4; Institucional diferente al indicado en el uso principal; Industrial de todo tipo. Establecimientos que generen ruido y los usos agropecuario, minero y forestal.</p>
<p>TRATAMIENTO DEL SUELO Para esta zona se requieren de un tratamiento de consolidación, sin el desarrollo de planes parciales, por lo tanto las actuaciones urbanísticas estarán sujetas a los requisitos establecidos para las licencias de construcción en el código de urbanismo.</p>
<p>AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR Se permite hacer afectaciones hacia el interior de estas manzanas siempre y cuando correspondan a los usos establecidos anteriormente y a la altura máxima permitida.</p>
<p>AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinaran adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO).SECTOR 2 ZUI (RE)-2	
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE	
<ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas • Todas aquellos inmuebles que cuenten con áreas posteriores en zona verde, contiguos con otras viviendas en un nivel mayor deberán cubrirlos con una losa en concreto para evitar la filtración de aguas lluvias y además deberán canalizarlas para evitar que desestabilicen el terreno y afecten las estructuras aledañas. • Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida. 	
NORMAS ESPECÍFICAS	
<ul style="list-style-type: none"> • LOTE MÍNIMO: Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²; Comercial C1: 25.00 m² C2: 70.00 m² Institucional I1: 100.0 m², I2: 500.0 m² • FRENTE MÍNIMO: Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2: 6.00 m. Comercial C1: 5.00 m. C2: 7.00 m Institucional: I1 10.00 m, I2: 20.00 m. • AISLAMIENTO ANTERIOR: Ver código de urbanismo. • AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES: Ver código de urbanismo. • AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES: Ver código de urbanismo. • PATIOS INTERIORES: Ver código de urbanismo • VOLADIZOS: 0.30 m • CERRAMIENTO ANTERIOR: Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente. • CERRAMIENTO POSTERIOR: Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal. • INDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, Bifamiliar R2 y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60 	

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL (RECREATIVO-EDUCATIVO).SECTOR 2 ZUI (RE)-2
<p>NORMAS EPECIFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • INDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • INDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • Sótanos y semisótanos: Se prohíben. • Parqueaderos: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo.
<p>NORMAS AMBI ENTALES, SANI TARI AS Y PAI SAJI STI CAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

➤ **ZONA DE RIEGO MEDIO (ZRM):** Esta zona corresponde a toda aquella que presenta en su totalidad riesgo por el fenómeno de remoción en masa moderado a bajo según plano de riesgo, Las áreas en riesgo moderado a bajo que se encuentran afectadas por este tipo de amenazas son los barrios: Las Margaritas, Humilladero, Santa Marta, El Progreso, Los Alpes, El Escorial, poniendo en riesgo las viviendas construidas en bahareque y sobre taludes. De esta zona de riesgo encontramos dos sectores:

- Zona para uso residencial tipo 3: ZUR3
- Zona para uso Institucional tipo 3: ZUI 3

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3							
ZUR3							
Esta zona corresponde a toda aquella que presenta en su totalidad riesgo por el fenómeno de remoción en masa moderado a bajo según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es un sector con presencia de depósitos cuaternarios de aluvión y coluvión según plano geológico y la inclinación del terreno está en un rango de pronunciadas a muy pronunciadas según plano de pendientes.							
USO DEL SUELO							
<ul style="list-style-type: none"> • Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. • Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4 • Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. • Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. • Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
001	1	R1-R2-C1	R1	3	3	SI	NO
007	1	R1-R2-R3-C1	R1	3	3	SI	NO
008	1	R1-C1-C2	R1	3	3	SI	SI
013	1	R1-R2-C1	R1	2	2	NO	NO
017	1	R1-C1	M	2	2	NO	SI
018	1	R1-C1	M	2	2	NO	SI
019	1	R1-C1	R1	2	2	SI	SI
020	1	R1-R2-R3-C1	R1	3	3	SI	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3							
ZUR3							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
021	1	R1-C1-C2	M	3	3	NO	SI
022	1	R1-C1	M	2	2	SI	SI
023	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
024	1	R1-R2-C1	M	2	2	NO	SI
025	1	R1-R2-R3-C1	R1	2	3	NO	SI
026	1	R1-R2-C1-C2	R1	3	3	NO	SI
027	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
029	1	R1-C1	M	2	2	SI	SI
030	1	R1-R2-C1-I 2	M	3	3	NO	NO
034	1	R1-R2-C1	R1	3	3	NO	NO
035	1	R1-R2-R3-C1-C2	R1	3	3	SI	SI
049	1	R1-R2-R3-C1-I 3	M	3	3	NO	NO
050	1	R1-R2-C1-I 1	R1	2	3	SI	NO
051	1	R1-R2-R3-C1-C2	R1	3	3	NO	NO
052	1	R1-R2-I 2	R1	4	4	SI	NO
078	1	R1-R2-C1-I 2	M	2	3	NO	NO
079	1	R1-I 1	R1	2	2	NO	NO
080	1	R1-C1	R1	3	2	NO	NO
081	1	R1	R1	2	2	NO	NO
082	1	R1	R1	2	2	NO	NO
083	1	R1	R1	2	2	NO	NO
084	1	R1-R2-R3-C1	R1	3	3	NO	SI
085	1	R1-R2-C1	R1	2	2	NO	NO
086	1	R1-I 2	I 2	2	2	NO	NO
087	1	R1-R2-C1	R1	2	2	NO	NO
088	1	R1-R2-C1	R1	2	2	NO	NO
100	1	R1-R2-I 1-I 2	R1	3	3	NO	NO
101	1	R1-R2-C1	R1	2	3	NO	SI
102	1	R1-R2-C1	R1	2	3	NO	NO
103	1	R1-C1-FI 1	R1	2	2	NO	SI
104	1	R1-R2	R1	2	2	NO	NO
105	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
108	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
109	1	R1-C1	R1	1	3	NO	NO
110	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3							
ZUR3							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
111	1	R1	R1	2	3	NO	NO
112	1	R1	R1	2	3	NO	NO
113	1	R1-C1-I 1	R1	2	3	NO	NO
115	1	R1	R1	2	3	NO	NO
116	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
117	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
118	1	R1	R1	1	3	NO	NO
119	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
122	1	R1-C1	R1	3	3	NO	NO
123	1	R1-C1-I 1	R1	2	3	NO	NO
124	1	R1-I 2	I 2	2	3	NO	NO
125	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
140	1	R1-C1-I 2	M	2	3	NO	NO
141	1	R1-I 2	R1	2	3	NO	SI
142	1	R1-R2	R1	2	1	NO	NO
145	1	R1-C1	R1	3	2	NO	SI
146	1	R1-C1	R1	2	2	NO	NO
147	1	R1-C1	M	1	1	NO	NO
150	1	R1-C1	R1	2	2	NO	SI
151	1	R1	R1	1	3	NO	NO
152	1	R1-R2-C1	R1	2	3	NO	NO
155	1	R1	R1	1	3	NO	NO
157	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
186	1	R1-R2	R1	2	2	NO	NO
197	1	R1-C1	R1	3	3	NO	SI
198	1	R1-C1	R1	2	2	NO	SI
200	1	R1-R2-R3	M	4	3	NO	NO
201	1	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
202	1	R1-R2-R3-C1	R1	3	3	NO	SI
237	1	R1-C1-I 1	R1	2	1	NO	NO
USO PRINCIPAL							
Residencial R3							
USO COMPATIBLE							
Residencial R1, R2 . Comercial C1, C2; Institucional I1, I2							
USO CONDICIONADO							
Comercial C3							

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3 ZUR3
<p>USO PROHIBIDO Residencial R4. Comercial C4. Institucional I3. Industrial de todo tipo. El cementerio por ser incompatible con los usos a su alrededor y además por el impacto ambiental y urbanístico que ocasionan. Establecimientos que generen ruido y los usos minero, agropecuario y forestal</p>
<p>TRATAMIENTO DEL SUELO Para esta zona se requieren de un tratamiento de consolidación, sin el desarrollo de planes parciales por lo tanto las actuaciones urbanísticas estarán sujetas a los requisitos establecidos para las licencias de construcción en el código de urbanismo y de un tratamiento de conservación urbanística a las manzanas que hacen parte del centro histórico, por medio de un plan parcial de operaciones urbanísticas especiales, que contenga los lineamientos definidos en el código de urbanismo.</p>
<p>AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR Son todas aquellas manzanas que tienen predios que pueden englobarse o desenglobarse hacia el interior para que sus áreas puedan utilizarse primordialmente para uso residencial de cualquier tipo con una altura no mayor a cinco (5) pisos. En este tipo de afectaciones no se permiten cubiertas de la estructura en placa maciza salvo los puntos fijos de servicios; Dichas cubiertas deben ser terminadas en teja de barro con canales. Se permite alternativamente emplear estas áreas para la construcción de parqueaderos, uso recreativo o comercial de tipo C1, C2 y C3</p>
<p>AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinaran adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.</p>

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3 ZUR3
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • El número de pisos máximo de un predio que sea colindante con una vivienda considerada monumento histórico o de interés cultural será de un piso (1) más alto que el inmueble declarado como monumento. • La administración Municipal, elaborará un inventario de los inmuebles o establecimientos con usos prohibidos, para que de conformidad con las medidas y los procedimientos legalmente estipulados efectúe los estudios conducentes a la relocalización de los mismos. • En las manzanas con afectación hacia el interior, su altura máxima será de cinco (5) pisos y se permite la construcción de sótanos y semisótanos • La administración Municipal implementará el plan parcial de revitalización, conservación, consolidación y renovación de la Zona Histórica; igualmente velará por que las fachadas de esta área se mantengan dentro de un estado de conservación óptimo y aplicará las disposiciones legales para este fin. • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas. • Todas aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida.

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3 ZUR3
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se prohíbe la construcción de nuevos mercados y los que ya existan no podrán ampliar sus instalaciones, su renunciación estará sujeta a la construcción del centro de acopio o a zonas compatibles para su uso. • El cementerio debido a su incompatibilidad con los usos que se encuentran a su alrededor y además al gran impacto ambiental y urbanístico que genera, deberá reubicarse a un sector en el cual se encuentre aislado de la zona residencial, comercial, institucional o industrial, teniendo en cuenta que el lote debe ser probado por la Oficina de Planeación Municipal y contar con la respectiva licencia de impacto ambiental. El lote en el que se encuentra actualmente el cementerio solo se podrá emplear para uso de tipo recreativo, prohibiéndose cualquier otro uso. El desmonte del cementerio se hará gradualmente y en el momento en que se construya otro cementerio se prohibirá entierros en el actual, sólo permitiéndose la existencia de osarios • Para la protección del canal de río chiquito se deberán dejar cinco (5) metros contados a partir del eje del canal hacia ambos márgenes. Por lo tanto se prohíbe la construcción de nuevas viviendas en esta franja y las áreas de sección de cada predio se establecerán con base a la distancia anteriormente establecida. Los dueños de los predios afectados deben ser informados de cuanta área o metros lineales deben ceder.
<p>NORMAS EPECIFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • LOTE MINIMO: Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²; Multifamiliar R3: 128.00 m² Comercial C1: 25.00 m². C2: 70.00 m². C3: 100.00 m² Institucional: I1 100.00 m², I2: 500.00 m² • FRENTE MINIMO: Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R1: 6.00 m. Multifamiliar R1: - Un apto. por piso 8.00 m. - Dos aptos. por piso 16.00m Comercial C1: 5.00 m. C2: 7.00. C3: 10.00 m Institucional: I1 10.00 m, I2: 20.00 m. • ALISAMIENTO ANTERIOR: Ver código de urbanismo. • ALISAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES: Ver código de urbanismo. • ALISAMIENTOS Y PATIOS LATERALES: Ver código de urbanismo. • PATIOS INTERIORES: Ver código de urbanismo

ZONA PARA USO RESIDENCIAL TIPO 3 ZUR3
<p>NORMAS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • VOLADIZOS: Ver código de urbanismo. • CERRAMIENTO ANTERIOR: Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente. • CERRAMIENTO POSTERIOR: Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal. • ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60 • ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • Sótanos y semisótanos: Se prohíben. • Parqueaderos: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo.
<p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL TIPO 3

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL TIPO 3 ZUI3							
Esta zona se caracteriza por presentar riesgo debido a los fenómenos de remoción en masa moderado a bajo teniendo en cuenta que en las partes más bajas existe riesgo de inundaciones, predominando el fenómeno más crítico según plano de riesgo y amenazas, ya que se encuentran depósitos cuaternarios de aluvión, coluvión y cono de deyección según plano geológico y que además la inclinación del terreno varía entre suaves, pronunciadas a muy pronunciadas según plano de pendientes.							
USO DEL SUELO <ul style="list-style-type: none"> • Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. • Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2; cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4 • Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. • Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. • Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
017	2	R1-C1-I 2	R1	2	2	NO	NO
022	2	I3-R1-C1	I3	4	4	NO	NO
USO PRINCIPAL Institucional I3							
USO COMPATIBLE Residencial R1 y R2. Comercial C1,C2; Institucional I1 e I2 de tipo educativo y recreativo							
USO CONDICIONADO Industrial In1							
USO PROHIBIDO Residencial R3 y R4. Comercial C3, C4. Institucional I1 e I2 diferente al especificado en el uso compatible. Industrial In2, In3. Establecimientos que generen ruido y los usos agropecuario, minero, forestal.							
TRATAMIENTO DEL SUELO Para esta zona se requieren de un tratamiento de consolidación, sin el desarrollo de planes parciales por lo tanto las actuaciones urbanísticas estarán sujetas a los requisitos establecidos para las licencias de construcción en el código de urbanismo							

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL TIPO 3 ZUI 3
<p>AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR No se permiten.</p>
<p>AFECTACIÓN VIAL Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinaran adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva • Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas • Se prohíben nuevas construcciones en los lotes que se encuentran en la margen derecha de la vía del barrio Trinidad que colinda con el Batallón, para prevenir posibles deslizamientos y las que se encuentran actualmente no podrán aumentar su altura o alterar el sistema estructural. • Todos aquellas viviendas que superen la altura máxima permitida deberán presentar un estudio estructural y geotécnico acorde con la NSR-98 ante la Oficina de Planeación Municipal para su evaluación y aprobación, En caso que no cumpla con las especificaciones o no lo presenten deberán limitar su altura a la máxima permitida. • Todos los terrenos a los cuales se les haya realizado algún tipo de extracción de material, se le debe hacer la correspondiente estabilización del suelo y recuperación por medio de reforestación.

**ZONA PARA USO INSTITUCIONAL TIPO 3
ZUI 3**

NORMAS ESPECÍFICAS

- **LOTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²;
Comercial C1: 25.00 m² C2: 70.00 m²
Institucional: I 1 100.0 m², I 2 500.0 m², I 3: 700.0 m²
- **FRENTE MÍNIMO:** Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2: 6.00 m.
Comercial C1: 5.00 m. C2: 7.00 m²
Institucional I 1: 10.00 m, I 2 e I 3: 20.00 m.
- **AISLAMIENTO ANTERIOR:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES:** Ver código de urbanismo.
- **AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES:** Ver código de urbanismo.
- **PATIOS INTERIORES:** Ver código de urbanismo
- **VOLADIZOS:** Ver código de urbanismo
- **CERRAMIENTO ANTERIOR:** Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.
- **CERRAMIENTO POSTERIOR:** Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.
- **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60
- **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas.
- **Sótanos y semisótanos:** Se prohíben.
- **Parqueaderos:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo A:** Ver código de urbanismo.
- **Cesiones tipo B:** Ver código de urbanismo.

ZONA PARA USO INSTITUCIONAL TIPO 3 ZUI3
<p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

➤ **ZONA DE RIEGO BAJO (ZRB)** : Esta zona corresponde a toda aquella que presenta en su totalidad riesgo por inundación moderado y alto según plano de riesgo y amenazas, Su origen está asociado a intensos aguaceros de larga duración que sobrepasan la capacidad de retención de humedad del suelo y los cauces, asociado con la presencia de depresiones inundables en zonas de planicie aluvial, específicamente en las vegas de los ríos y en las terrazas bajas cuando la cubierta vegetal original que regula el régimen hídrico ha desaparecido o se ha reducido drásticamente como resultado de la deforestación y los procesos erosivos de origen natural y antrópico.

- Zona para uso Múltiple. ZUM

ZONA PARA USO MÚLTIPLE (ZUM)

ZONA PARA USO MÚLTIPLE ZUM							
Esta zona corresponde a toda aquella que presenta en su totalidad riesgo por inundación moderado y alto según plano de riesgo y amenazas, esto se debe a que es el sector ubicado en la ladera del río y además la inclinación del terreno está en el rango de planas a suaves según plano de pendientes.							
USO DEL SUELO							
<ul style="list-style-type: none"> • Residencial (R): Vivienda unifamiliar R1; bifamiliar R2; multifamiliar R3; conjuntos residenciales R4. • Comercial (C): Comercio cobertura local C1; cobertura municipal C2 cobertura regional C3. Comercios incompatibles C4 • Institucional (I): Instituciones de cobertura local I1; cobertura municipal I2; cobertura regional I3. • Industrial (In): Industrias artesanales In1; liviana a mediana de bajo impacto ambiental In2; mediana a pesada de alto impacto ambiental In3. • Múltiple (M): Corresponde a zonas de uso mixto 							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
002	1	R1 - R2 - C1 - C2	R1	3	4	SI	NO
003	1	R1 - R2 - R3- C1	M	3	4	SI	NO
004	1	R1 - R2 - C1 - I2	M	3	4	NO	NO
005	1	R1 - R2 - R3 - C1-I 3	M	4	4	SI	NO
006	1	R1 -R2- R3 - C1	M	3	4	SI	NO
009	1	R1-R2-C1	R1	4	4	SI	SI
010	1	R1-R2-C1-C2-I2	M	3	4	SI	SI
011	1	R1 - C1	M	2	3	NO	SI
012	1	R1 - R2 - C1	M	3	4	SI	SI
032	1	R1 -R2 - R3 -C1-C2-I 2	M	4	4	SI	SI
036	1	R1-R2-R3-C1-I2-I3	M	3	4	SI	SI
037	1	R1-R2-R3-C1-C2-I3	M	4	4	SI	NO
038	1	R1-R2-R3-C1-C2-I 2-I 3	M	4	4	NO	NO
039	1	R1-R2-R3-C1-C2-I 2-I 3	M	4	4	NO	NO
040	1	R1-R2-C1-I3	M	2	3	NO	NO
041	1	R1-R2-R3-C1-C2	M	3	4	SI	SI
042	1	R1-R2-C1	R1	2	3	NO	SI
043	1	R1-R2-R3-C1	M	3	4	NO	SI
044	1	R1-R2-R3-C1-I3	M	4	4	SI	SI
045	1	R1-R2-R3-C1-C2-I2	M	4	4	SI	SI
046	1	R1-R2-R3-C1-C2-I3	M	5	5	SI	NO

ZONA PARA USO MÚLTIPLE ZUM							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT . VIAL
047	1	R1-R2-R3-C1-C2-I2	M	4	4	NO	NO
048	1	R1-R2-R3-C1-I2	M	4	4	SI	NO
053	1	R1-R2-C1-C2-I2-I3	M	3	4	SI	NO
054	1	R1-R2-R3-C1-C2	M	3	4	NO	NO
055	1	R1-R2-R3-C1-C2-I3	M	4	4	NO	NO
056	1	R1-R3-C1-C2-I3	M	3	4	NO	NO
057	1	R1-R3-C1-C2-C3	M	4	4	NO	NO
058	1	R1-R2-R3-C1-C2-I3	M	5	5	SI	NO
059	1	R1-R2-R3-C1-C2-I2	M	4	4	NO	NO
060	1	R1-R2-R3-C1-C2-I2-I3	M	3	4	SI	SI
064	1	R1-R2-R3-C1-C2-I2-I3	M	3	4	NO	NO
065	1	R1-R2-R3-C1-C2-I2-I3	M	5	5	NO	NO
066	1	R1-R2-R3-C1-C2-I2	M	5	5	SI	NO
067	1	R1-R2-R3-C1-C2	M	2	3	NO	NO
071	1	R1-R2-R3-C1-C2	M	3	4	NO	NO
072	1	R1-R2-R3-C1-C2	M	4	4	SI	NO
077	1	R1-R2-R3-C1-C2	M	4	4	SI	SI
094	1	PARQUE CENTRAL	-	-	-	-	-
099	1	R1-R2-R3-C1	M	3	4	SI	SI
196	1	R2-R3-C1-C2	M	7	7	NO	NO
001	2	R1-R2-C1-I2-I3	I2	3	4	NO	SI
002	2	R1-R2-R3-C1-C2	M	3	4	NO	SI
003	2	R1-R2-R3-C1-C2-I3	M	3	4	SI	SI
004	2	R1-R2-C1-C2-I3	I3	2	3	SI	SI
005	2	R1-R2-C1-I2	M	2	3	SI	SI
006	2	R1-R2-C1-C2-I3	M	2	3	NO	SI
008	2	R1-R2	R1	2	3	NO	NO
014	2	R1	R1	3	3	NO	NO
027	2	R1-R2-I3	M	5	5	NO	NO
028	2	R1	R1	2	2	NO	NO
029	2	R1-C1	R1	3	4	NO	NO
031	2	R1	R1	2	3	NO	NO
032	2	R1-C1	R1	2	3	NO	NO
033	2	R1	R1	3	4	NO	NO
034	2	R1	R1	2	3	NO	NO
035	2	R1-C1	R1	2	3	NO	NO

ZONA PARA USO MÚLTIPLE ZUM							
Manz	Sect	USO ACTUAL DEL SUELO	USO PREDOMINANTE	NÚM ACT DE PISOS	ALT. MÁX PERMITIDA	AFECT. INTERIOR	AFECT. VIAL
070	2	R1	R1	2	3	NO	NO
084	2	R1	R1	3	4	NO	NO
089	2	R1	R1	3	4	NO	NO
USO PRINCIPAL Comercial C1 y C2							
USO COMPATIBLE Residencial R1, R2, R3 y R4. Comercial C3							
USO CONDICIONADO Institucional I 2 . Institucional I 3 a la manzana 001 sector 2							
USO PROHIBIDO Comercial C4; Industrial de todo tipo. Institucional I 1. Establecimientos que generen ruido. Minero, agropecuario y forestal.							
TRATAMIENTO DEL SUELO Esta zona requiere de un tratamiento de conservación urbanística por lo tanto, cualquier intervención sobre los inmuebles que componen el centro histórico definido en el Mapa 25 de uso propuesto del suelo, conllevará a la ejecución de un plan parcial para operaciones urbanas especiales, para de esta manera hacer participe a la comunidad de las modificaciones que se han de realizar en la zona, siempre y cuando estas modificaciones cumplan con lo exigido en el código de urbanismo. Las demás manzanas que no hacen parte del centro histórico se someterán a un tratamiento de consolidación, sin el desarrollo de planes parciales, por lo tanto las actuaciones urbanísticas estarán sujetas a los requisitos establecidos para las licencias de construcción en el código de urbanismo..							
AFECTACIÓN HACIA EL INTERIOR Son todas aquellas manzanas que tienen predios que pueden englobarse o desenglobarse hacia el interior para que sus áreas puedan utilizarse primordialmente para uso residencial de cualquier tipo con una altura no mayor a cinco (5) pisos. En este tipo de afectaciones no se permiten cubiertas de la estructura en placa maciza salvo los puntos fijos de servicios; Dichas cubiertas deben ser terminadas en teja de barro con canales. Se permite alternativamente emplear estas áreas para la construcción de parqueaderos, uso recreativo o comercial de tipo C1, C2 y C3							

ZONA PARA USO MÚLTIPLE ZUM
<p>AFECTACIÓN VIAL</p> <p>Son todas aquellas manzanas en las cuales sus predios pueden verse afectados debido a una futura ampliación, prolongación o unión de una vía. Las áreas afectadas o de cesión se determinarán adoptando el ancho de calzadas, andenes y separadores correspondientes de vía reglamentario según la normatividad internacional vigente. Los propietarios de los predios afectados vialmente se le debe dar la información de cuanta área debe ceder o cuantos metros lineales deben retrocederse con respecto al lindero actual de su predio o construcción.</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatibles y condicionados de esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo • La administración Municipal, elaborará un inventario de los inmuebles o establecimientos con usos prohibidos, para que de conformidad con las medidas y los procedimientos legalmente estipulados efectúe los estudios conducentes a la relocalización de los mismos. • La administración Municipal implementará el plan parcial de revitalización, conservación, consolidación y renovación de la Zona Histórica; igualmente velará por que las fachadas de esta área se mantengan dentro de un estado de conservación óptimo y aplicará las disposiciones legales para este fin. • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas. • Se prohíbe la construcción de nuevos mercados y los ubicados actualmente dentro de esta zona limitaran sus áreas a las ya existentes sin posibilidad de expansión. Su reubicación se dará con la construcción del centro de acopio

**ZONA PARA USO MÚLTIPLE
ZUM**

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- El colegio Afanador y Cadena debe ser reubicado, debido a su incompatibilidad con los uso de suelo a su alrededor, ya que predomina el de tipo Comercial.
- Los predios ubicados alrededor del parque central considerados monumentos históricos o de interés cultural deberán conservar su altura, con el fin de garantizar la preservación de la memoria urbana.
- En las manzanas con afectación hacia el interior, su altura máxima será de cinco (5) pisos y se permite la construcción de sótanos y semisótanos
- El número de pisos máximo de un predio que sea colindante con una vivienda considerada monumento histórico o de interés cultural será de un piso (1) más alto que el inmueble declarado como monumento.
- La plaza de ferias deberá ser reubicada debido a su incompatibilidad con los uso a su alrededor y por su alto impacto ambiental y urbanístico. En este lote se permiten los usos de tipo residencial, recreativo y comercial, prohibiéndose los demás usos.
- Se prohíbe el parqueo de vehículos particulares en la vía pública, especialmente a todo lo largo de las carreras 5 y 6 entre calles 4 y 9, y alrededor del parque Águeda Gallardo y la plazoleta Almeida . El horario estará reglamentado por la división de tránsito y transporte.
- Para la protección del canal de río chiquito se deberán dejar cinco (5) metros contados a partir del eje del canal hacia ambos márgenes. Por lo tanto se prohíbe la construcción de nuevas viviendas en esta franja y las áreas de sección de cada predio se establecerán con base a la distancia anteriormente establecida. Los dueños de los predios afectados deben ser informados de cuanta área o metros lineales deben ceder.
- Se prohíben la construcción y ubicación de nuevas casas de lenocidio, y las actualmente ubicadas deberán limitar su ubicación a la actual establecida sobre la manzana 032 del sector 1, y además deberán adecuar sus instalaciones para no alterar la tranquilidad de la comunidad que habita los inmuebles que las rodean. La comunidad dueña de estos locales deberá ser notificada de esta restricción y a partir de la fecha de notificación la Oficina de Planeación Municipal establecerá la fecha límite para adaptarse a dicha normatividad y de no hacerlo se ordenará el cierre del establecimiento y retiro de la licencia de funcionamiento sin nueva apertura.

ZONA PARA USO MÚLTIPLE ZUM	
NORMAS ESPECÍFICAS	
<ul style="list-style-type: none"> • LOTE MÍNIMO: Unifamiliar: 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²; Multifamiliar R3: 128.00 m² Urbanizaciones y condominios R4: 500.00 m² Comercial C1: 25.00 m². C2: 70.00m² C3: 100.00 m² Institucional I 2: 500.0 m² I 3: 700.00 m² • FRENTE MÍNIMO: Unifamiliar: 5.00 m; Bifamiliar R2: 6.00 m. Multifamiliar R3: - Un apto. por piso 7.50 m. - Dos aptos. por piso 15.00m Urbanizaciones y condominios R4: 20 m. Comercial C1: 5.00 m. C2: 7.00m C3: 1000 m Institucional I 2 e I 3: 20.00 m. • AISLAMIENTO ANTERIOR: Ver código de urbanismo. • AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES: Ver código de urbanismo. • AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES: Ver código de urbanismo. • PATIOS INTERIORES: Ver código de urbanismo • VOLADIZOS: Ver código de urbanismo. • CERRAMIENTO ANTERIOR: Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente. • CERRAMIENTO POSTERIOR: Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal. • ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.70 • ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • Sótanos y semisótanos: Se permiten. • Parqueaderos: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo. 	

ZONA PARA USO MÚLTIPLE ZUM
<p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • Cualquier remodelación deberá cumplir con las normas especificadas por la administración Municipal mediante acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

➤ **ZONAS DE EXPANSION (ZE):** Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación es éste suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento del Municipio y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamiento colectivo de interés público y social. Dentro de la categoría de suelo de expansión urbana podrán incluirse áreas de desarrollo concertado a través de procesos que definan la convivencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. Para la selección de estas zonas se realizó un análisis de los factores topográficos (mapa de pendientes), geológicos (Estratigrafía y estructural), geomorfológicos y fundamento en las zonas de riesgo del casco urbano y de susceptibilidad a amenazas a nivel rural, determinando la ubicación de cada una de estas según el mapa N° 25 de uso propuesto del suelo, con sus respectivas restricciones.

ZONAS DE EXPANSION (ZE)

ZONAS DE EXPANSION ZE
<p style="text-align: center;">ZONA DE EXPANSIÓN - SECTOR 1 (ZE-1)</p> <p>Sector ubicado cerca de la curva de los adioses como se muestra en le plano de uso propuesto del suelo ver mapa N° 25, el cual se caracteriza por tener una topografía con pendientes pronunciadas. Geológicamente la zona se caracteriza por rocas sedimentarias tipo lodolitas y calizas altamente, fracturadas y diaclasadas por la fuerte tectónica de la zona representada por la falla los adioses, el área se caracteriza por presentar fenómenos de remoción tipo deslizamientos y señales de reptación, el nivel freático es alto y dentro de la zona se encuentran zonas de descarga, representando en pequeños nacimientos que son encausados a través de alcantarillas. Cualquier proceso de urbanismo y de infraestructura en este sector esta limitado por estudios geotécnicos detallados que suministren información base, para realizar los cálculos y diseños respectivos.</p>
<p style="text-align: center;">ZONA DE EXPANSIÓN - SECTOR 2 (ZE-2)</p> <p>Sector ubicado entre los barrios Simón Bolívar y Cristo Rey Alto como se muestra en le plano de uso propuesto del suelo ver mapa N° 25, el cual se caracteriza por tener una topografía con pendientes pronunciadas, limitada por laderas de pendientes escarpadas con presencia de riesgo alto por erosión.</p> <p>Cualquier desarrollo urbanístico o de infraestructura está limitado a la elaboración de un estudio geotécnico enfocado a la erosión. Dicho estudio deberá hacer parte de los requisitos exigidos para la aprobación de las licencias de urbanismo y construcción.</p>
<p style="text-align: center;">ZONA DE EXPANSIÓN - SECTOR 3 (ZE-3)</p> <p>Es el área ubicada entre el sector los animes, el antiguo reten del D.A.S y la universidad de Pamplona como se indica en le plano de uso propuesto del suelo ver mapa N° 25, el cual se caracteriza por tener una topografía con pendientes pronunciadas a muy pronunciadas, con presencia de fenómenos de remoción en masa tipo reptación, geológicamente se caracteriza por la presencia de depósitos de ladera tipo coluvión, cortados por una falla tipo normal, con dirección este-oeste. Esta área posee un nivel freático alto.</p> <p>Cualquier desarrollo urbanístico o de infraestructura está limitado a la elaboración de un estudio geotécnico enfocado al deslizamiento y deberán ser complementados con los realizados por la Universidad de Pamplona.</p>

ZONAS DE EXPANSION ZE
<p style="text-align: center;">ZONA DE EXPANSIÓN - SECTOR 4 (ZE-4)</p> <p>Es el área ubicada sobre las laderas que bordean los barrios el Olivo, los Alpes y Molinos del Zulia como se indica en le plano de uso propuesto del suelo ver mapa N° 25. Esta zona se caracteriza por tener una topografía con pendientes pronunciadas, geológicamente se caracteriza por la presencia de depósitos de ladera tipo coluvión y se caracteriza por presentar riesgo por erosión moderado a alto.</p> <p>Cualquier desarrollo urbanístico o de infraestructura está limitado a la elaboración de un estudio geotécnico que caracterice el suelo y determine su capacidad de soportar obras de infraestructura urbana y vial.</p>
<p style="text-align: center;">ZONA DE EXPANSIÓN - SECTOR 5 (ZE-5)</p> <p>Es el área ubicada sobre la vía del barrio Cariongo frente a la Normal Superior como se indica en le plano de uso propuesto del suelo ver mapa N° 25. Esta zona se caracteriza por tener una topografía con pendientes pronunciadas y se caracteriza por presentar riesgo por erosión moderado a alto.</p> <p>Cualquier desarrollo urbanístico o de infraestructura está limitado a la elaboración de un estudio geotécnico de suelos y manejo y protección de taludes.</p>
<p style="text-align: center;">ZONA DE EXPANSIÓN - SECTOR 6 (ZE-6)</p> <p>Es el área ubicada sobre las laderas que rodean el barrio Cariongo como se indica en le plano de uso propuesto del suelo ver mapa N° 25. Esta zona presenta topografía de valle fluvial encerrado con pendientes que varian de pronunciadas a muy pronunciadas, geológicamente se caracteriza por depósitos aluviales en el valle y coluviones en las laderas y se caracteriza por presentar riesgo por erosión moderado a alto.</p> <p>Cualquier desarrollo urbanístico o de infraestructura está limitado a la elaboración de un estudio geotécnico detallado del suelo y de la quebrada Monteadentro para definir margen de protección y medidas u obras hidráulicas a realizar.</p>
<p style="text-align: center;">ZONA DE EXPANSIÓN - SECTOR 7 (ZE-7)</p> <p>Es el área ubicada sobre el sector de Barrios Unidos como se indica en le plano de uso propuesto del suelo ver mapa N° 25. Esta zona presenta topografía con pendientes suaves.</p> <p>Cualquier desarrollo urbanístico y de infraestructura está limitado a ejecutar estudios geotécnicos detallados, enfocados en el manejo de aguas de escorrentía y de infiltración, y definir los aislamientos de protección en áreas escarpadas</p>

ZONAS DE EXPANSION ZE
<p>TRATAMIENTO DEL SUELO</p> <p>Toda zona de expansión estará sujeta a la ejecución de un plan parcial de desarrollo, en el que se analice el uso del suelo y el procedimiento a seguir para la dotación de infraestructura como vías, servicios públicos y equipamientos. Las cesiones tanto para espacio público como para equipamiento público o privado, parqueaderos y demás, deberán cumplir las normas establecidas en el título III del presente código de urbanismo.</p>
<p>NORMAS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • LOTE MÍNIMO: Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²; Multifamiliar R3: 128.00 m² Urbanizaciones y condominios R4: 500.00 m² Comercial C1: 25.00 m², C2: 70.00 m², C3: 100.00 m² Institucional: I1 100.00 m², I2 500.00 m² Industrial: 250.00 m² • FRENTE MÍNIMO: Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2: 6.00 m. Multifamiliar R3: - Un apto. por piso 8.00 m. - Dos aptos. por piso 16.00m Urbanizaciones y condominios R4: 20 m. Comercial C1: 5.00 m, C2: 7.00, C3: 10.00 Institucional: I1 10.00 m, I2 e I3 20.00 m. Industrial: 25.00 m • ALTURA MÁXIMA: Unifamiliar y Bifamiliar: Dos (2) pisos Multifamiliar: tres (3) pisos Otros usos: tres (3) pisos • ALISAMIENTO ANTERIOR: Ver código de urbanismo. • ALISAMIENTOS Y PATIOS POSTERIOR: Ver código de urbanismo. • ALISAMIENTOS Y PATIOS LATERALES: Ver código de urbanismo. • PATIOS INTERIORES: Ver código de urbanismo • VOLADIZOS: Ver código de urbanismo • CERRAMIENTO ANTERIOR: Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente. • CERRAMIENTO POSTERIOR: Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal.

ZONAS DE EXPANSION ZE
<p>NORMAS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60 • ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • Sótanos y semisótanos: Se prohíben. • Parqueaderos: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo.
<p>REGLAMEN TACIÓN PARA LO YA EXI STENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems que este de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de las zonas de reserva • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas

ZONAS DE EXPANSION ZE
<p>NORMAS AMBI ENTALES, SANI TARI AS Y PAI SAJI STI CAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.

➤ **ZONAS DE PROTECCIÓN:** Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas, culturales y ambientales o por formar parte de las áreas de utilidad pública para las infraestructuras de provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse o de utilizarse en actividades productivas agropecuarias, forestales o mineras. dentro de esta zona se encuentra la siguiente clasificación

- Zona para protección de fuentes hídricas (ZPFH)
- Zona de bosque protector (ZBP)
- Zona de humedales (ZH)
- Zona susceptible a deslizamiento (ZSD).

Tratamiento del suelo: Las zonas de protección anteriormente mencionadas están sujetas a un tratamiento de protección, el cual cumplirá con los lineamientos establecidos en el código de urbanismo. En la zona para la protección de fuentes hídricas que afecta el centro histórico, se llevará a cabo un n trata miento de conservación urbanística

ZONA PARA PROTECCIÓN DE FUENTES HÍDRICAS (ZPFH)

ZONA PARA PROTECCION DE FUENTES HÍDRICAS (ZPFH)
Esta zona se encuentra demarcada en el plano de zonificación urbana, y es la que esta definida según la ley 99, en que se declaran las zonas de protección a lado y lado de las fuentes de recurso hídrico, con una longitud hasta de 30 m, medidos desde la cota más alto de inundación
USO PRINCIPAL Conservación del recurso hídrico
USO COMPATIBLE Proyectos que contribuyan a la conservación del recurso hídrico, recreación contemplativa y lo actualmente construido que sea de tipo residencial, comercial C1, C2 y C3 e institucional I1 e I2
USO CONDICIONADO Institucional I3
USO PROHIBIDO Industrial. Establecimientos que generen ruido y los usos minero, forestal y agropecuario
TRATAMIENTO DEL SUELO Para cualquier actuación urbanística que intervenga los inmuebles ubicados dentro de esta franja de protección y de especial interés, los ubicados dentro del centro histórico, deberá manejarse por medio de un plan parcial de operaciones urbanísticas especiales.
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no cumpla con los usos principal, compatibles, condicionado o que tenga afectaciones viales podrá ser demolido o reformado o reconstruido de acuerdo a las características definidas dentro de la norma vigente del acto de acuerdo y el código de urbanismo • La alcaldía deberá colocar en marcha el Plan Maestro de Alcantarillado para que de esta manera se proceda a recolectar las aguas servidas que son vertidas al río Pamplonita e implementar un sistema de tratamiento de aguas residuales, para permitir la descontaminación de sus aguas

**ZONA PARA PROTECCIÓN DE FUENTES HÍDRICAS
(ZPFH)**

REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE

- Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los ítems que el proyecto de acuerdo prevé para el manejo ambiental y no pueden llevar a cabo ningún tipo de ampliación, o desarrollo del proyecto, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración del recurso hídrico.
- Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

NORMAS ESPECÍFICAS

- AISLAMIENTOS: En aquellos lotes no construidos se deberán dejar los treinta (30) metros lineales medidos desde la cota más alta de inundación del río. El cincuenta por ciento (50%) de la longitud de aislamiento debe ser zona verde.
- CERRMIENTOS: Se permite cerramiento a lado y lado del cauce del río con una altura no mayor a un (1.00) metro. Como mínimo se debe dejar el 80% en cerramiento transparente
- En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos, hecho será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.
- Paisajismo, El mantenimiento y embellecimiento del río estará a cargo de la alcaldía municipal y todos sus proyectos deberán cumplir con las normas establecidas en el acto de acuerdo aprobado previamente por el concejo municipal

ZONA DE BOSQUE PROTECTOR (ZBP)

ZONA DE BOSQUE PROTECTOR (ZBP)
<p>La demarcada en el plano de zonificación urbana ver mapa N° 25. Comprende todas aquellas áreas de reserva silvestre intervenidas parcial ó totalmente por la agricultura, la minería, los incendios forestales, la ganadería o la parcelación para vivienda y sus obras complementarias.</p> <p>Además son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza ya sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico, o cultural ameritan en primera instancia ser recuperadas; así como ser protegidas y conservadas y que al momento no se le ha creado una categoría de manejo y administración.</p>
<p>USO PRINCIPAL Bosque protector y actividades de recuperación y renovación de la flora nativa.</p>
<p>USO COMPATIBLE Recreación contemplativa.</p>
<p>USO CONDICIONADO Vivienda del propietario, cuyo diseño incorpora la recuperación del bosque natural y que tenga en cuenta el control de incendios forestales y la protección del suelo y demás recursos.</p>
<p>USO PROHIBIDO Residencial de todo tipo, comercial, institucional e industrial de todo tipo, además los usos minero, forestal y agropecuario</p>
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo. • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo no podrán llevar a cabo sus obras, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de la flora nativa. • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.

ZONA DE BOSQUE PROTECTOR (ZBP)
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Las obras aprobadas que puedan causar daño ambiental podrán ser excluidas de las licencias otorgadas en aplicación del principio de precaución, ya que se trata de una zona estratégica dentro del ecosistema.
<p>NORMAS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Tipo de vivienda: Unifamiliar Altura máxima: Un (1) pisos Cerramiento lateral y posterior máximo 250 metros y con una transparencia mínima del 50%; cerramiento anterior del 80% y altura de 2 metros. Aislamientos: Ver código de urbanismo Cesiones: Ver código de urbanismo Vías: Ver código de urbanismo Áreas de Parqueo: Ver código de urbanismo Sótanos y semisótano: Se prohíben Diseño vivienda: debe considerarse la pendiente del terreno y no se podrán hacer excavaciones que generen taludes superiores a 3 metros de altura. Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo <p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> Ambiental: -Todos los predios deberán constituir una franja de vegetación nativa o corredor biológico bordeando los costados lateral y posterior de 10 metros, de ancho. El borde anterior deberá combinar el aislamiento con vegetación ornamental. La ocupación que comprende el área construida y el equipamiento no podrá exceder del 20% del total del predio, y el 80% restante deberá ser objeto de un proyecto de revegetalización con especies nativas, tratamientos para el control de erosión si es el caso y demás impactos ambientales. Agua Potable: todo proyecto deberá tener resuelto su requerimiento de agua potable. Se prohíbe la perforación de pozos profundos o aljibes que alteren el flujo de aguas subterráneas. Igualmente no se podrá obstruir quebradas ni alterar sus cauces, tampoco intervenir los nacimientos de agua. Aguas servidas: cada proyecto deberá presentar una propuesta de tratamiento de aguas cuya resultante genere vertimientos al cauce del agua sin tratamiento previo.

ZONA SUSCEPTIBLE A DESLIZAMIENTO (ZSD)

ZONA SUSCEPTIBLE A DESLIZAMIENTO (ZSD)
Estas zonas demarcadas en el plano de uso propuesto del suelo Mapa N° 25, y se caracterizan por presentar riesgo debido a la presencia del fenómeno de remoción en masa, el cual se caracteriza por ser un proceso morfodinámico de tipo rotacional que se agudiza por la fuerte pendiente del terreno.
USO PRINCIPAL Zona de protección para la posterior estabilización del suelo
USO COMPATIBLE Bosque protector. Áreas deportivas y recreativas
USO CONDICIONADO Las estructuras ubicadas actualmente en la zona de acuerdo a lo establecido en las normas para las zonas de riesgo ZUR1-1, ZUR1-2, ZUR1-3 y ZUR1-3
USO PROHIBIDO Los usos Residencial, Comercial, Institucional e Industrial están sujetos a lo establecido en el tratamiento del suelo. Se prohíben los usos minero, agropecuario y forestal
NORMAS ESPECÍFICAS Y TRATAMIENTO DEL SUELO Se prohíben obras de mantenimiento y construcciones de viviendas. La reubicación de las viviendas actualmente ubicadas o las medidas y obras de mitigación a realizar están sujetas a un plan parcial en el que se elabore una micro zonificación con base a los estudios geológicos y geotécnicos que se realicen.
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a las características definidas para esta área podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de las normas aquí establecidas • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo no podrán llevar a cabo sus obras, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de la flora nativa y estabilización del terreno. • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas.
NORMAS AMBIENTALES; SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS <ul style="list-style-type: none"> • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.

ZONA DE HUMEDALES (ZH)

ZONA DE HUMEDALES (ZH)
La demarcada en el plano de zonificación urbana Ver mapa 25. Comprende todas aquellas zonas verdes que presentan nivel freático alto y por lo tanto no son aptas para la ejecución de ningún tipo de obra debido a la inestabilidad del terreno.
USO PRINCIPAL Zona de reserva y protección
USO COMPATIBLE Recreación contemplativa
USO PROHIBIDO Residencial, comercial, Institucional e industrial de todo tipo, además los usos minero, forestal y agropecuario
REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE <ul style="list-style-type: none"> • Lo ya construido que no corresponda a los usos principal, compatible y condicionado, podrá ser demolido o reformado o reconstruido dentro de la norma vigente del acto de acuerdo. • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo no podrán llevar a cabo sus obras, a no ser que tenga que ver con la conservación, protección, y/o regeneración de la flora nativa. • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas. • Las obras aprobadas que puedan causar daño ambiental podrán ser excluidas de las licencias otorgadas en aplicación del principio de precaución, ya que se trata de una zona estratégica dentro del ecosistema.
NORMAS ESPECÍFICAS <ul style="list-style-type: none"> • Estas zonas se declaran prohibidas para la construcción de cualquier tipo de estructuras, por lo tanto se prohíbe cualquier acción urbanística. • Se permiten vías sólo de tipo peatonales a través de estas áreas con un ancho no mayor a dos (2.00) metros para la práctica de la recreación contemplativa
NORMAS PAISAJÍSTICAS <ul style="list-style-type: none"> • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes.

ZONAS DE DENSIFICACIÓN URBANA: Estas áreas son aquellas ubicadas dentro del perímetro urbano y debido a que tienen grandes lotes para construir

puede ser usadas para el desarrollo de la ciudad.

ZONA PARA DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL (ZDR)

ZONA PARA DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL (ZDR)
USO PRINCIPAL Residencial de todo tipo
USO COMPATIBLE Comercial C1 y C2, Institucional I1 USO CONDICIONADO Comercial C3
USO PROHIBIDO Comercial C4; Institucional I2 e I3; Industrial de todo tipo. Establecimientos que generen ruido y los usos agropecuario, minero y forestal.
TRATAMIENTO DEL SUELO Toda zona de expansión estará sujeta a un tratamiento de desarrollo, en el que se establecerá el procedimiento a seguir para la dotación de infraestructura como vías, servicios públicos y equipamientos a dichas áreas. Las cesiones tanto para espacio público como para equipamiento público o privado, parqueaderos y demás establecidas en el Título III del código de urbanismo.
NORMAS ESPECÍFICAS <ul style="list-style-type: none"> • LOTE MÍNIMO: Unifamiliar R1: 72.00 m²; Bifamiliar R2: 84.00 m²; Multifamiliar R3: 128.00 m² Urbanizaciones y condominios R4: 500.00 m² Comercial C1: 25.00 m² C2: 70.00 m² C3: 100.00 m² Institucional I1: 100.00 m² • FRENTE MÍNIMO: Unifamiliar R1: 5.00 m; Bifamiliar R2: 6.00 m. Multifamiliar R3: - Un apto. por piso 7.50 m. - Dos aptos. por piso 15.00m Urbanizaciones y condominios R4: 20 m. Comercial C1: 5.00 m C2: 7.00 m C3: 10.00 m Institucional I1: 10.00 m, I2: 20.00 m. • ALTURA MÁXIMA: Unifamiliar y Bifamiliar: Dos (2) pisos Multifamiliar: tres (3) pisos Otros usos: Dos (2) pisos

NORMAS ESPECÍFICAS <ul style="list-style-type: none"> • ALSLAMIENTO ANTERIOR: Ver código de urbanismo.

<ul style="list-style-type: none"> • AISLAMIENTOS Y PATIOS POSTERIORES: Ver código de urbanismo. • AISLAMIENTOS Y PATIOS LATERALES: Ver código de urbanismo. • PATIOS INTERIORES: Ver código de urbanismo • VOLADIZOS: Ver código de urbanismo. • CERRAMIENTO ANTERIOR: Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente. • CERRAMIENTO POSTERIOR: Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal. • ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60 • ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • Sótanos y semisótanos: Se prohíben. • Parqueaderos: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo.
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los Ítems definidos en el proyecto de acuerdo y en el código de urbanismo • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas
<p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona residencial no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios.
<p>ZONA PARA DENSIFICACIÓN INSTITUCIONAL TIPO 3 (ZDI3)</p>
<p style="text-align: center;">ZONA PARA DENSIFICACIÓN INSTITUCIONAL TIPO 3 ZDI3</p>

<p>USO PRINCIPAL Institucional I 3</p>
<p>USO COMPATIBLE Institucional I 2. Comercial C2</p>
<p>USO CONDICIONADO Comercial C3</p>
<p>USO PROHIBIDO Residencial de todo tipo. Institucional I 1. Comercial C1 y C4. Industrial de todo tipo. Establecimientos que generen ruido y los usos agropecuario, minero y forestal.</p>
<p>TRATAMIENTO DEL SUELO Toda zona de expansión estará sujeta a un tratamiento de desarrollo, en el que se establecerá el procedimiento a seguir para la dotación de infraestructura como vías, servicios públicos y equipamientos a dichas áreas. Las cesiones tanto para espacio público como para equipamiento público o privado, parqueaderos y demás establecidas en el Título III del código de urbanismo.</p>
<p>NORMAS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • LOTE MÍNIMO: Comercial C1: 25.00 m² C2 o C3: 300.00 m² Institucional: I 1 100.00 m², I 2 500.00 m² • FRENTE MÍNIMO: Comercial C1: 5.00 m. C2 o C3: 15.00 m Institucional: I 1 10.00 m, I 2 e I 3: 20.00 m. • ALTURA MÁXIMA: Institucional I 1 e I 2: Dos (2) pisos. Institucional I 3: Tres (3) pisos. Comercial: Dos (2) pisos. • ALISAMIENTO ANTERIOR: Ver código de urbanismo. • ALISAMIENTOS Y PATIOS POSTERIOR: Ver código de urbanismo. • ALISAMIENTOS Y PATIOS LATERALES: Ver código de urbanismo. • PATIOS INTERIORES: Ver código de urbanismo. • VOLADIZOS: Ver código de urbanismo. • CERRAMIENTO ANTERIOR: Altura máxima 2.00 m , se permite mínimo 75% de cerramiento transparente.

ZONA PARA DENSIFICACIÓN INSTITUCIONAL TIPO 3 ZDI 3
<p>NORMAS ESPECÍFICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • CERRAMIENTO POSTERIOR: Altura máxima 2.50m. Si es necesario la construcción de un muro de contención con una altura mayor a la máxima permitida deberá presentar el debido diseño y este debe ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal. • ÍNDICE DE OCUPACIÓN: Para vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar el resultante de la aplicación de los aislamientos especificados en el código de urbanismo. Si el proyecto es para vivienda de tipo campestre el índice de ocupación será de 0.60 • ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: El resultante de la aplicación del índice de ocupación, aislamientos y alturas permitidas. • Sótanos y semisótanos: Se prohíben. • Parqueaderos: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo A: Ver código de urbanismo. • Cesiones tipo B: Ver código de urbanismo.
<p>REGLAMENTACIÓN PARA LO YA EXISTENTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los proyectos aprobados no construidos hasta antes de la entrada en vigencia, de este acuerdo podrán llevar a cabo sus obras, limitándose estrictamente a lo aprobado por la oficina de Planeación, aplicando los ítems definidos para esta zona • Los proyectos ya ejecutados o existentes sobre esta zona deberán velar por la conservación, incorporando las normas de manejo ambiental vigentes y no podrá llevar a cabo nuevos proyectos sin el estricto cumplimiento de las normas aquí establecidas
<p>NORMAS AMBIENTALES, SANITARIAS Y PAISAJÍSTICAS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la zona no se podrán generar ruidos por fuera de la norma, de igual manera generar emisiones atmosféricas y olores que alteren la calidad de vida del vecindario. • En esta área se prohíbe arrojar o depositar residuos sólidos y líquidos sobre el espacio público hecho que será sancionado por las autoridades de policía de acuerdo a las normas vigentes. • Paisajismo, El mantenimiento de antejardines y fachadas sobre el espacio público deberá realizarse por parte de los propietarios del inmueble.