

7.4.1.5.1. ZONA SUBURBANA PARA EL DESARROLLO INDUSTRIAL (ZSU-1)

Esta zona suburbana cubre una extensión de 308.268,73 mts² (30.8268 Hectáreas), y se dedicará exclusivamente para el desarrollo industrial de alto impacto ambiental.

La reglamentación de uso del suelo es la siguiente:

- ❖ **Uso principal**
 - Industrial de alto impacto urbanístico y ambiental
- ❖ **Uso Complementario**
 - Comercio
 - Protección
 - Revegetalización
 - Rehabilitación
 - Agricultura con tecnología apropiada
 - Servicios
 - Institucionales
- ❖ **Usos Restringidos**
 - Actividades mineras
 - Industria de alto impacto
 - Recreación
 - Residencial
- ❖ **Usos Prohibidos**
 - Residencial campestre-agrupación

7.4.1.5.2. ZONA SUBURBANA PARA EL DESARROLLO RECREACIONAL (ZSU-2)

Posee una extensión de 24.788,38 mts² (2.4788 has), la cual se destinara para la recreación.

La reglamentación de uso del suelo para esta zona es la siguiente:

- ❖ **Uso principal**
 - Protección
 - Recreación
- ❖ **Uso Complementario**
 - Conservación
 - Rehabilitación
- ❖ **Uso restringido**
 - Reforestaciones
 - Agricultura
 - Pastoreo
 - Comercio
- ❖ **Uso prohibido**
 - Minería
 - Industria
 - Residencial campestre-agrupación

7.4.2. PROCESO DE ORDENAMIENTO URBANO – MUNICIPIO DE SANDONA

Función pública del urbanismo: El ordenamiento del territorio urbano define acciones y actuaciones sobre el espacio geográfico para aplicar la política formulada en términos de la calidad de vida y de la calidad del paisaje, mediante el incremento en la eficacia de la gestión Municipal, por lo tanto: define, delimita, aprovecha, ocupa, usa y maneja el espacio y los recursos naturales con la aplicación del principio de desarrollo sostenible.

Participación: El ordenamiento del territorio municipal de Sandoná establece un proceso continuo de planificación en sus análisis, diagnóstico, formulación de su orden, normatividad e instrumentos para su aplicación y construcción del territorio, de acuerdo al orden concertado con la comunidad. Por lo tanto se formula directamente por la administración liderada por el Alcalde, coordinado por la oficina de Planeación,

elaborado y ejecutado por las diferentes dependencias mediante planes de acción; consolidado con las organizaciones y los gremios de la población y concertado con la entidad ambiental y el Honorable Concejo Municipal para ser finalmente aprobado y puesto en ejecución.

Ordenamiento Territorial Evolutivo: Las normas contenidas en el presente proceso, definen el ordenamiento territorial municipal de Sandoná y conforman un ejercicio de descripción, de instrumentos y procedimientos, los cuales estarán sujetos a constante evaluación y reformulación, salvo lo expresado para el corto plazo, lo cual se considera de ejecución inmodificable.

7.4.2.1. CLASIFICACION DEL TERRITORIO

7.4.2.1.1. DEFINICIÓN DE PERÍMETROS

Teniendo en cuenta la dinámica de la ciudad y basados en el perímetro de servicios, así como en la necesidad de articular el objetivo general del presente documento a un territorio que soporte todas las actividades derivadas de la propuesta de región virtual, así como por la determinación de la zonas de especial significación, se definen como perímetros del municipio de Sandoná: El Suelo Urbano, el Suelo de Expansión Urbana, el Suelo Suburbano, el Suelo de protección y el Suelo Rural respectivamente, demarcados en la cartografía: Zonificación Urbana – Mapa No. 8 del componente urbano.

7.4.2.1.2. SUELO URBANO

El suelo urbano está constituido por las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por este Esquema de Ordenamiento, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Hacen parte de esta categoría tanto las zonas con procesos de urbanización incompletos, las comprendidas en áreas consolidadas con edificación y áreas urbanas susceptibles a ser consolidadas y densificadas. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos o sanitario.

7.4.2.1.2.1. PERIMETRO URBANO

El Acuerdo No. 048 de junio 5 de 1.993 y el Acuerdo No. 008 de marzo 10 de 1.996, el cual es un modificación al primero, emitidos por el Honorable Concejo Municipal de Sandoná, definen el perímetro urbano de Sandoná, sin criterios técnicos aceptables, sobrepasando el perímetro de servicios públicos domiciliarios y además no reúnen los parámetros exigidos por la Ley 388 de 1.997 en su Artículo 31. Bajo esta línea petimetral se incorporan al suelos urbano, zonas de características netamente rurales y prácticamente el desarrollo urbanístico es una contrariedad, ya que no se tendrían en cuenta la aptitud del suelo y las ventajas comparativas del mismo.

El presente Esquema de Ordenamiento Territorial propone bajo unas mínimas modificaciones el perímetro incorporado por IGAC al plano oficial del área urbana de Sandoná en el año de 1993, el cual no esta aprobado por el Concejo Municipal. Esta delimitación propuesta, utiliza como criterios técnicos el crecimiento del área urbana y la cobertura de los servicios públicos domiciliarios, por lo tanto reúne las especificaciones o parámetros necesarios que se establecen en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios. El perímetro tiene un área aproximada de 1.35 Kmts², y de acuerdo a la Ley y para todos sus efectos esta determinado por los parámetros que se determinan en la cartografía urbana: Perímetro urbano Actual y Propuesto – Perímetro de Expansión Urbana y según los 130 puntos de coordenadas espaciales, los cuales marcan el limite del perímetro de la siguiente manera:

Se inicia en el punto 1 el cual esta ubicado a una distancia de 65 metros del borde oriental de la vía que comunica a la cabecera municipal de Sandoná con la ciudad de Pasto, con coordenadas espaciales

6.569.35E-634.659.13N, a partir del punto 2 hasta el punto al 130, van de acuerdo al sentido de ascendencia o desplazamiento de los puntos referenciados (coordenadas generales: Norte, Sur, Oriente y Occidente), los cuales se especifica en Cuadro No. 1, de la siguiente manera:

CUADRO No. 1
DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO PROPUESTO MEDIANTE COORDENADAS PLANAS
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2.002 – 2.010
MUNICIPIO DE SANDONA

Punto	Meridiano Este	Meridiano Norte
1	956,569.35	634,659.13
Línea recta (occidente – oriente)		
2	956,594.61	634,641.38
Línea recta (occidente – oriente)		
3	956,626.04	634,651.67
4	956,630.77	634,616.76
Líneas rectas (norte – sur)		
5	956,655.43	634,570.52
Línea recta (oriente – occidente)		
6	956,579.93	634,540.00
7	956,599.70	634,502.83
Líneas rectas (norte – sur)		
8	956,612.15	634,402.11
Tramo del borde nororiental de la calle 1ª		
9	956,643.74	634,391.32
10	956,642.81	634,328.90
Tramo del borde nororiental de la carrera 2ª		
11	956,630.17	634,276.50
12	956,654.80	634,265.80
Líneas rectas (occidente – oriente)		
13	956,690.67	634,627.13
14	956,691.36	634,207.59
15	956,685.85	634,208.41
16	956,694.55	634,167.65
17	956,692.70	634,142.98
18	956,677.09	634,121.17
Líneas rectas (norte – sur)		
19	956,664.04	634,077.42
Línea recta (occidente – oriente)		
20	956,747.73	634,064.32
21	956,739.55	633,980.32
22	956,746.68	633,979.10
23	956,747.73	634,064.32
24	956,656.16	633,766.60
25	956,626.53	633,728.33
26	956,637.08	633,719.36
27	956,603.95	633,664.05
Líneas rectas (norte - sur)		
28	956,578.72	633,604.47
29	956,547.01	633,618.33
Líneas rectas (oriente – occidente)		

30	956,509.57	633,623.89
Tramo del borde suroriental de la calle 8ª		
31	956,478.91	633,628.72
Línea recta (norte – sur)		
32	956,458.74	633,571.54
Línea recta (oriente – occidente)		
33	956,335.78	633,600.02
34	956,382.68	633,471.48
Líneas rectas (norte – sur)		
35	956,318.88	633,384.24
Línea recta (sur – norte)		
36	956,311.99	633,420.85
Línea recta (oriente – occidente)		
37	956,266.61	633,411.57
Final de la calle 12ª		
38	956,229.64	633,384.84
39	956,237.02	633,325.86
40	956,193.84	633,314.96
41	956,175.55	633,302.52
42	956,160.62	633,309.70
43	956,150.32	633,299.63
Partes posteriores de predios de viviendas		
44	956,128.36	633,308.73
Línea recta (norte – sur)		
45	956,102.01	633,237.45
Línea recta (oriente – occidente)		
46	956,087.89	633,239.35
47	956,083.72	633,164.83
48	956,077.96	633,162.35
49	956,082.26	633,103.34
50	956,067.27	632,975.42
Líneas rectas (norte - sur)		
51	956,050.47	632,897.00
Línea recta (oriente – occidente)		
52	956,001.96	632,919.79
53	956,049.45	632,823.28
Líneas rectas (norte – sur)		
54	956,028.26	632,705.17
55	956,041.30	632,703.52
Tramo del borde nororiental vía a San Isidro		
56	956,036.09	632,638.51
Línea recta (sur – norte)		
57	956,022.49	632,670.94
Línea recta (oriente – occidente)		
58	955,862.30	632,612.35
Línea recta (norte – sur)		
59	955,858.93	632,574.59
60	955,803.43	632,569.86
61	955,767.10	632,541.74
62	955,666.94	632,510.28

63	655,630.50	632,522.05
64	955,581.20	632,525.30
65	955,544.38	632,573.38
66	956,128.36	633,308.73
67	955,505.21	632,559.04
Líneas rectas (oriente – noroccidente)		
68	955,442.07	632,665.32
Línea recta (norte – sur)		
69	955,445.63	632,683.94
Línea recta (occidente – oriente)		
70	955,477.59	632,674.40
Línea recta (sur – norte)		
71	955,506.17	632,800.71
Línea recta (oriente – occidente)		
72	955,492.03	632,803.63
73	955,518.34	632,842.93
74	955,535.71	632,884.19
75	955,552.87	632,900.26
76	955,558.63	632,929.95
77	955,569.21	632,956.20
78	955,559.43	632,963.44
79	955,580.57	633,018.52
80	955,626.54	633,077.34
Líneas rectas (sur – norte)		
81	955,658.69	633,096.96
Línea recta (oriente – noroccidente)		
82	955,570.33	633,164.01
Línea recta (sur – norte)		
83	955,595.60	633,205.81
Línea recta (occidente – suroriente)		
84	955,698.90	633,118.89
85	955,720.72	633,163.56
86	955,718.18	633,186.29
87	955,790.45	633,325.78
88	955,828.97	633,361.09
89	955,843.95	633,389.24
90	955,835.39	633,410.21
Líneas rectas (sur – norte)		
91	955,870.68	633,482.70
Tramo del borde sur de la vía a Roma Chavez		
92	955,776.51	633,465.31
93	955,750.49	633,489.54
94	955,755.88	633,532.09
Líneas rectas (sur – norte)		
95	955,786.88	633,557.13
Línea recta (occidente – oriente)		
96	955,817.45	633,546.76
Línea recta (sur – norte)		
97	955,870.88	633,634.28
98	955,861.95	633,679.95

Línea recta (sur – norte)		
99	955,871.68	633,738.70
Línea recta (occidente – nororiente)		
100	955,955.63	633,794.94
Tramo Quebrada El Potrerillo		
101	955,749.68	633,943.48
102	955,724.07	633,946.38
Líneas rectas (oriente – occidente)		
103	955,677.68	634,004.20
104	955,691.39	634,053.43
105	955,720.40	634,073.89
Líneas rectas (sur – nororiente)		
106	955,744.27	634,086.97
Línea recta (sur – norte)		
107	955,733.90	634,117.28
Línea recta (sur – nororiente)		
108	955,770.70	634,139.14
Línea recta (occidente – oriente)		
109	955,814.70	634,124.01
110	955,829.77	634,149.40
Líneas rectas (sur – noroccidente)		
111	955,755.64	634,368.64
Línea recta (oriente – occidente)		
112	955,724.26	634,371.04
Línea recta (sur – norte)		
113	955,704.87	634,467.19
Línea recta (occidente – oriente)		
114	955,814.72	634,464.94
Línea recta (norte – sur)		
115	955,824.75	634,408.71
116	955,926.09	634,394.12
Líneas rectas (occidente – oriente)		
117	955,992.64	634,436.27
Línea recta (oriente – noroccidente)		
118	955,950.16	634,506.81
Línea recta (occidente – nororiente)		
119	956,043.72	634,590.82
Línea recta (sur – noroccidente)		
120	956,017.35	634,656.07
121	956,119.40	634,710.50
Líneas rectas (occidente – oriente)		
122	956,178.42	634,723.97
Línea recta (norte – sur)		
123	956,188.94	634,608.60
Línea recta (occidente – nororiente)		
124	956,270.69	634,686.43
125	956,336.39	634,636.10
126	956,368.29	634,598.95
127	956,393.27	634,590.13
Líneas rectas (norte – suroriente)		

128	956,394.22	634,530.82
Línea recta (sur – nororiente)		
129	956,492.99	634,598.61
Línea recta (sur – norte)		
130	956,486.86	634,645.92

FUENTE: Esta investigación – Cartografía IGAC – 2.001.

Mediante la aprobación de la propuesta de perímetros urbanos y de centros poblados del presente E.O.T, la Administración municipal en coordinación con la Secretaria de Planeación Municipal y con el objeto de hacer efectiva la línea perimetral deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- 1.- Demarcación del perímetro urbano: El replanteo del perímetro en terreno deberá demarcarse mediante la ubicación de los respectivos mojones de acuerdo con los puntos definidos por coordenadas IGAC, según el nuevo mapa oficial de perímetros.
- 2.- El suelo urbano ubicado dentro de la línea de perímetro se inscribirá en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi con el fin de que se diferencien los predios urbanos y rurales para el respectivo visto bueno fiscal, teniendo en cuenta el mapa oficial de perímetros 1:4000, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la publicación del presente acuerdo.
- 3.- La Administración procederá a determinar los predios que en la fecha de la publicación del proyecto de Acuerdo, se localicen fuera del perímetro urbano y que por lo tanto se convierten en de expansión urbana, rural o suburbanos. Para lo cual la Secretaría de Planeación Municipal determinara los tratamientos a que tienen que ser expuestos de conformidad con el componente urbano del presente E.O.T. el cual es avalado por el mencionado Acuerdo Municipal.
- 4.- Quienes dispongan de licencias de construcción y/o urbanización o estén en proceso de ejecución de obras, deberán someterse a revisión por parte de la Secretaría de Planeación Municipal y si fuera el caso tendrán que ajustarse o someterse a lo dispuesto en el presente E.O.T.
- 5.- Las industrias consideradas como uso prohibido en el suelo urbano deberán implementar en el corto plazo programas de reubicación de acuerdo con las características propias de su actividad así: Las industrias avícolas, porcícolas, curtiembres, ladrilleras, trapiches y similares localizados al interior del perímetro urbano propuesto deberán reubicarse y para ello se propone la zona suburbana para desarrollo industrial. La localización de las industrias y el desarrollo de la zona suburbana industrial especial, se deberá implementar una estrategia que a través de la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del E.O.T y con la participación de las entidades públicas y privadas, permitan la concreción del Esquema.
- 6.- Las industrias que de acuerdo con la clasificación específica de usos del suelo, queden definidas como uso prohibido pero que sean compatibles con el uso urbano, podrán permanecer en el sitio siempre y cuando implementen en el corto plazo programas de mitigación de impactos, por emisiones, ruidos y utilización de espacio público. Estas industrias, deberán además establecer convenios de producción más limpia e incorporar la tecnología necesaria para eliminar la contaminación por vertimientos.
- 7.- Para disminuir el impacto de la reubicación, el E.O.T propone que los plazos serán establecidos por la Administración Municipal en concordancia con el Honorable Concejo Municipal, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la publicación del Acuerdo que hace parte integrante del E.O.T.. Las áreas abandonadas se definan como zonas de restauración ecológica y recuperación, en las cuales puedan implementarse programas de generación de espacio público, reforestación, construcción de equipamientos colectivos de interés público o recreación.
- 8.- Las actividades de alto impacto social (uso comercial y de servicios para consumo de bebidas embriagantes y ejercicio de la prostitución), que estén ubicados al interior del perímetro urbano deberán ser reubicados y para ello se propone la zona rural de San Gabriel a una distancia mínima de un (1)

kilometro del perímetro urbano. Para disminuir el impacto de la reubicación, el E.O.T propone que los plazos de reubicación serán establecidos por la Administración Municipal en concordancia con el Honorable Concejo Municipal, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la publicación del Acuerdo que hace parte integrante del E.O.T.. Las áreas recuperadas se les implementara tratamientos de restauración y renovación urbana, en las cuales puedan implementarse programas de generación de espacio público, construcción de viviendas individuales o colectiva, construcción de viviendas de interés social, equipamientos o recreación.

7.4.2.1.2.2. CONSOLIDACION Y DENSIFICACION DEL AREA URBANA DE SANDONA

Con el proceso de ordenamiento territorial urbano se busca dar una adecuada planificación a la utilización del suelo, la cual debe estar en armonía y concordancia con las necesidades del presente y las proyecciones hacia el futuro. Con el propósito de lograr este objetivo es de gran importancia tener presente que antes de elegir como alternativa de desarrollo las zonas propuestas como expansión urbana, es necesario centrar la atención en optimizar la utilización del espacio urbano existente, consolidando y densificando las zonas subutilizadas o aquellas que no cumplen una función social y que por el contrario están obstaculizando el futuro desarrollo y crecimiento de la población sandoneña, ya que no permiten el aprovechamiento de las ventajas comparativas con las que cuentan estos predios como es la facilidad de ser dotados de todos los servicios públicos e infraestructura necesaria para ser urbanizados u otras ocupaciones de importancia para el municipio, obligando en consecuencia a la extensión innecesaria de las áreas de población y construcción, las que cada vez son más alejadas de las zonas centrales de desarrollo prioritario donde sería su lógica ubicación. (Ver Cartografía Uso Actual del Suelo Urbano Mapa No. 2).

7.4.2.1.3. ZONAS DE EXPANSIÓN URBANA

Es la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente E.O.T., previo cumplimiento con las determinantes legales establecidas para tal fin.

Los talleres de concertación comunitaria, las diferentes reuniones y el trabajo de campo realizados en el presente E.O.T. para el sector rural y en especial el sector urbano, fueron los elementos que se emplearon para zonificar las áreas propuestas como expansión urbana.

La zonificación del suelo de Expansión Urbana de Sandoná, se la realizo teniendo en cuenta la superficie necesaria y prevista para la expansión de la ciudad, la cual empieza exactamente donde termina el perímetro urbano y tiene una extensión de 298,645.26 mts². Los predios propuestos como zona de expansión están ubicado en la zona oriente y suroriente del área urbana del municipio de Sandoná, poseen las características necesarias para la implementación de infraestructura vial, servicios públicos para el desarrollo de usos urbanos, una accesibilidad inmediata al área urbana y una topografía aceptable. Su dimensionamiento tendrá como referencia el requisito de la ubicación de zonas de futuro desarrollo urbanístico y a la determinación de porcentajes del terreno propuesto para vivienda de interés social según la Ley 388. Es importante anotar que estas zonas serán funcionales, una vez se hayan agotado los predios vacantes al interior del perímetro urbano o en casos específicos tales como la de construcción de vivienda de interés social y proyectos de vivienda concertados ampliamente con la comunidad sandoneña y la Administración Municipal.

Los terrenos que se proponen para la expansión urbana de Sandoná, tienen una morfología plana a ondulada, se encuentran bajo la influencia de la amenaza natural por desprendimiento, por tal razón se han determinado unas zonas de amortiguamiento con un área aproximada de 59.158,43 mts², las cuales hacen parte integrante de la zona de expansión urbana propuesta y su extensión tanto como la ubicación esta acorde con la topografía que presenta el terreno. (Ver Cuadro No. 2 - Cartografía Zonificación Urbana – Mapa No. 8 y Cartografía Perímetro Urbano Actual y Propuesto – Perímetro de Expansión Urbana – Mapa No. 3 y 4).

La delimitación de las zonas de expansión urbana propuesta es la siguiente:

Zona de expansión oriental - suroriental: Esta delimitada por 48 puntos, de los cuales 28 puntos están definiendo el perímetro urbano propuesto y su secuencia es del punto 28 hasta el 56, los 18 puntos restantes están identificados con letras del abecedario que van desde la A hasta la R, mediante las cuales se especializa la delimitación de la zona de expansión urbana y la zona de amortiguamiento. Las coordenadas espaciales que delimitan la zona de expansión urbana son las siguientes:

CUADRO No. 2
DELIMITACION DE LA ZONA DE EXPANSION URBANA PROPUESTA MEDIANTE COORDENADAS PLANAS
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2.002 – 2.010
MUNICIPIO DE SANDONA

Punto	Meridiano Este	Meridiano Norte
A	956,701.19	633,546.19
B	956,592.33	633,337.37
C	956,569.15	633,371.08
D	956,485.60	633,136.22
E	956,525.77	633,105.12
F	956,494.72	632,968.69
G	956,399.75	632,997.12
H	956,310.12	632,992.95
I	956,240.37	632,996.23
J	956,226.46	633,088.01
K	956,194.40	632,852.65
L	956,145.07	632,836.09
M	956,224.09	632,808.63
N	956,182.06	632,786.21
O	956,170.87	632,636.52
P	956,143.17	632,650.82
Q	956,019.43	632,593.05
Coordenadas espaciales que delimitan el perímetro urbano propuesto y la zona de expansión propuesta		
28	956,578.72	633,604.47
29	956,547.01	633,618.33
Líneas rectas (oriente – occidente)		
30	956,509.57	633,623.89
Tramo del borde suroriental de la calle 8ª		
31	956,478.91	633,628.72
Línea recta (norte – sur)		
32	956,458.74	633,571.54
Línea recta (oriente – occidente)		
33	956,335.78	633,600.02
34	956,382.68	633,471.48
Líneas rectas (norte – sur)		
35	956,318.88	633,384.24
Línea recta (sur – norte)		
36	956,311.99	633,420.85
Línea recta (oriente – occidente)		
37	956,266.61	633,411.57

Final de la calle 12ª		
38	956,229.64	633,384.84
39	956,237.02	633,325.86
40	956,193.84	633,314.96
41	956,175.55	633,302.52
42	956,160.62	633,309.70
43	956,150.32	633,299.63
Partes posteriores de predios de viviendas		
44	956,128.36	633,308.73
Línea recta (norte – sur)		
45	956,102.01	633,237.45
Línea recta (oriente – occidente)		
46	956,087.89	633,239.35
47	956,083.72	633,164.83
48	956,077.96	633,162.35
49	956,082.26	633,103.34
50	956,067.27	632,975.42
Líneas rectas (norte - sur)		
51	956,050.47	632,897.00
Línea recta (oriente – occidente)		
52	956,001.96	632,919.79
53	956,049.45	632,823.28
Líneas rectas (norte – sur)		
54	956,028.26	632,705.17
55	956,041.30	632,703.52
Tramo del borde nororiental vía a San Isidro		
56	956,036.09	632,638.51

FUENTE: Esta investigación

7.4.2.1.4. ZONA SUBURBANA (Z.S.U)

Se constituyo en la categoría de Suelo Suburbano, las áreas ubicadas dentro el suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana las que puede ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad en lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a las carreteras urbanas e interregionales.

De acuerdo con el Artículo 34 de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del Artículo 31 de la Ley 99 de 1993, los usos de categoría urbana se restringen para el área determinada como suburbana. En el Proyecto de Acuerdo que hace parte integrante de este E.O.T, se han establecido las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial, redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para este tipo de suelo.

El uso para la zona suburbana - 1 propuesta, dado las características geomorfológicas y la tendencia de la construcción de infraestructura de tipo industrial (Ladrilleras y Trapiches) que se viene generando, en el presente E.O.T. se la ha determinado como zona suburbana para desarrollo industrial de alto impacto ambiental, cuya área aproximadamente es de 308.268,73 mts². Sobre esta área se construirá y reubicaran las industrias de alto impacto ambiental que se encuentran al interior del perímetro urbano de Sandoná. La zona esta ubicada hacia el occidente de la cabecera municipal en el sector denominado El Porvenir. Su delimitación esta entorno a la vía que va a Roma Chavez de la siguiente manera: Se inicia tomando como

referencia los puntos 92 y 93 de la demarcación del perímetro urbano, sigue en sentido norte hasta encontrarse con el punto RR de coordenadas espaciales 633.505N-955.749E, continua en sentido oriente – occidente a una distancia de hacia de 50 mts. del borde norte de la vía a Roma Chavez hasta el punto RR' de coordenadas espaciales 633.482N-955681E, sigue en sentido sur – norte hasta el punto S de coordenadas espaciales 633.510N-955680E, el cual esta ubicado a 70 mts. del borde norte de vía a Roma Chavez, hasta llegar al punto S' con coordenadas espaciales 633.533N-955.623E, sigue en sentido sur-noroccidente hasta llegar al punto T con coordenadas espaciales 633.571N-955.604E, de este punto en adelante se toma como referencia el borde norte de la vía alterna de El Porvenir a una distancia de 100 mts. hasta llegar al punto T' de coordenadas espaciales 633.166N-954.973E. Continua hasta el punto U de coordenadas espaciales 633.173N-955.071E, el cual se encuentra aproximadamente en la intersección de la vía alterna de El Porvenir con vía a Roma Chavez, hasta unirse con el punto U' con coordenadas espaciales 633.064N-95.699E, a partir del punto V, hasta el punto X de coordenadas espaciales 633.149N-955.595E, 633.172N-955.637E y 633.426N-955733E, respectivamente, se toma como referencia el borde externo de la vía a Roma Chavez a una distancia de 100 mts. Esta delimitación que nos da la forma de un ovalo, concentra una área considerable para el aprovechamiento del uso que se ha determinado.

Los usos, densidades e intensidades del suelo suburbano de desarrollo industrial de alto impacto ambiental son los siguientes:

- **Usos:** El uso principal será el de desarrollo industrial de alto impacto. Como usos complementarios, restringidos y prohibidos se permitirán actividades compatibles, definidas en el componente rural del presente E.O.T.
- **Densidad:** De 3 a un máximo de 5 viviendas por hectárea
- **Intensidad:** Solo se permitirán construcciones de hasta dos pisos, siguiendo los parámetros existentes en las vías y espacios públicos.

El uso para la zona suburbana - 2 propuesta: Con el objetivo de disminuir el desarrollo para la zona suburbana – 1 (zona para desarrollo industrial) y para regular el déficit de espacio público y recreacional de la zona occidental de la cabecera urbana de Sandoná, en el presente E.O.T. se propone la implementación de un parque de recreación activa y pasiva, con un área aproximada de 24.788,38 mts². La delimitación de esta zona esta enmarcada bajo los puntos W y X de la zona suburbana – 1 y los puntos 84 hasta el 91 de la delimitación del perímetro urbano propuesto. (Ver Cartografía urbana: Perímetro Urbano Actual y Propuesto – Perímetro de Expansión Urbana Propuesto – Mapa No. 3).

7.4.2.1.5. ZONA DE PROTECCION

Son zonas no aptas para la urbanización por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o por ser áreas de amenazas y riesgos no mitigables, donde la localización de asentamientos humanos esta supeditada a la realización de estudios técnicos específicos para ser urbanizable.

Para el área urbana del municipio de Sandoná se definieron como áreas de protección a las áreas que corresponden a los márgenes de las quebradas El Cementerio, El Hundido y los tramos de las quebradas Careperro y Potrerillo que pasan por el sector urbano. También se definieron zonas de protección o zonas de manejo especial, los predios que presentan problemas de amenaza alta y riesgos no reversibles como son los hundimientos por acción de las falla Geológica Manchabajoy que tienen influencia sobre el sector occidental del casco urbano, especialmente los predios que comprenden el sector del cementerio y los predios denominados San Jerónimo. Sobre estos predios la implementación de cualquier otro uso que no sea el recreacional, reforestación, ampliación del cementerio o de protección, deberá presentar estudios técnicos específicos tales como geotécnicos y topográficos al detalle, a través de los cuales se avalara o prohibirá el nuevo uso a implementar.

7.4.2.2. EQUIPAMIENTOS URBANOS

Una de los objetivos y estrategias fundamentales del ordenamiento territorial, es la definición de escenarios alternativos tendientes a la implementación del equipamiento colectivo de interés social. En este sentido la localización de equipamientos urbanos y su uso deben convertirse en herramientas que contribuyan a la consolidación de una nueva geometría urbana a la vez que cumplan con su papel regional. La reubicación de equipamientos e Infraestructuras, especialmente de aquellos localizados en áreas consolidadas, serán consideradas como estrategias para promover proyectos de redensificación de áreas, generación de espacio público y dotación de equipamientos básicos dentro del Centro Urbano.

Plaza de Mercado: El Municipio de Sandoná cuenta con una plaza de mercado, ubicada en la Cabecera Municipal entre las calles 4 y 5 y carreras 2 y 3. El entorno donde se localiza existen residencias y locales de uso mixto, dentro del área que hace parte de la plaza existe un polideportivo, el cual es utilizado por la comunidad para realizar campeonatos de diferentes categorías. El manejo de la plaza esta a cargo de la Administración Municipal.

Los días de mercado se realizan los días miércoles y sábados en horas de la mañana. Estos días concurren a la Cabecera Municipal los habitantes de las diferentes veredas para vender y comprar en la plaza, es habitual la presencia de vendedores de otros municipios que se hacen presente especialmente con artículos de cacharrería, vestido, zapatos entre otros, muchos de estos instalan tiendas provisionales invadiendo el espacio público, especialmente en la calle 5ª entre carrera 3 y 4, haciendo que el tráfico tanto de personas como vehicular (carga y pasajeros) sobre este sector se congestione dificultando el normal desarrollo de las demás actividades que se llevan a cabo entorno a esta infraestructura. Por otro lado el desarrollo que se genera entorno a la zona de influencia de la plaza se caracteriza por una concentración paulatina de locales de comercio, almacenes, restaurantes, cafeterías, bares y discotecas con un ligero desplazamiento del uso de vivienda. La renovación de esta zona céntrica del área urbana de Sandoná y la recuperación del espacio público es una de las necesidades manifestadas en los talleres comunitarios tanto del sector rural como del urbano. Como resultado de dichos talleres, nace la propuesta de reubicar este equipamiento hacia una zona donde su entorno permita ser controlado a través de zonas verdes-recreacionales (zonas de amortiguamiento) y la implementación de nuevos desarrollos sea compatible con las propuestas de construcción de equipamientos como la plaza de ferias, las reubicaciones del matadero, el terminal de transportes y a la propuesta del plan vial, por medio de las cuales se pretende generar mayor dinámica a los flujos tanto de personas como vehiculares. La concertación comunitaria permitió definir como lugar óptimo para la reubicación de este equipamiento y la construcción de la plaza de ferias, los predios del sector denominado El Naranjal en la intersección de la carrera 7 con calle 2 entre la diagonal 2 hasta la diagonal 3.

En conjunto con la plaza de mercado y la plaza de ferias, se implementará un espacio abierto para la ubicación de ferias artesanales propias de las festividades y a los vendedores ambulantes ocasionales en los días de mercado, su ubicación es contigua a la plaza de mercado entre las calles 2 y 3 y las carreras 6 y 7. Sobre este espacio se puede construir un polideportivo que puede ser utilizado en los días que no son de mercado. (Ver Cartografía Urbana – Propuesta de Uso del Suelo – Mapa No. 12). La reubicación de una infraestructura de esta magnitud con una óptima funcionalidad se la construye a través de etapas en el corto, mediano y largo plazo por lo tanto es de carácter prioritario la implementación de un plan de manejo ambiental para mitigar en algo el problema que esta padeciendo la comunidad sandoneña.

Matadero Municipal: En la cabecera municipal de Sandoná existe una infraestructura para matadero en pésimas condiciones, la cual es utilizada para la práctica del faenado sin las medidas higiénicas y sanitarias adecuadas. La evacuación de los residuos de esta actividad por lo general son depositados sin ninguna clase de tratamiento a la Quebrada El Potrerillo, convirtiéndose en uno más de los tantos focos de contaminación que le llegan a dicha quebrada. La actual infraestructura del matadero se encuentra ubicada en la carrera 6ª con calle 8 junto a las instalaciones de la cárcel municipal. El entorno urbano de la localización del matadero es una zona de uso residencial, razón por la cual los habitantes que se ven afectados de alguna manera por este equipamiento de alto impacto ambiental manifiestan la necesidad de que se reubique en una zona donde pueda ser implementado con los requisitos y normas vigentes para su óptimo funcionamiento.

A través de los talleres de concertación comunitaria, se concertó la reubicación del matadero, determinando como una alternativa los predios ubicados a 150 mts. de la estación de Gasolina sobre el borde occidental

de la vía a San Gabriel, la cual le sirve como vía de acceso y no generara problemas de congestionamiento por ser una de poco trafico y un sector periférico de la Cabecera Municipal.

Terminal de Transportes: El actual Terminal de Transportes, no cuenta con el área adecuada para solventar la demanda que presenta Sandoná con respecto a la cantidad de vehículos de transporte de pasajeros y sus respectivas empresas, por tal motivo se ha visto en la necesidad de ubicarse sobre una zona de la plaza principal, generando de esta manera una alta concentración de conflictos tales como congestión vehicular e invasión del espacio público entre otros.

Con el objeto de concentrar los equipamientos colectivos sobre una zona que soporte el uso que se le ha proyectado, se concertó la localización del terminal de transportes en los predios inmediatos a la planta eléctrica, específicamente sobre los predios ubicados en la carrera séptima, entre calles quinta y diagonal cuarta. Su localización gira entorno a la relativa cercanía al centro de la ciudad y a los nuevos equipamiento que se han proyectado en la misma zona. La implementación de una vía alterna para el descongestionamiento de la ciudad permitirá que haya mayor dinámica con la funcionalidad del terminal de transportes propuesto, cuyo diseño deberá estar acorde con la optimización y aprovechamiento de la infraestructura vial existente y la oferta de terreno.

Cementerio: El cementerio del área urbana se encuentra localizado sobre la diagonal 6, al noroccidente de la cabecera municipal y se encuentra integrando al perímetro urbano propuesto. En los talleres comunitarios se manifestó que no era necesario su reubicación, pero si una adecuación del equipamiento, el estado actual del cementerio es eficiente debido a la falta de mantenimiento. A nivel municipal existen 3 cementerios: el cementerio de cabecera municipal, el de Santa Rosa Centro y el del Ingenio, estos equipamientos se adecuan y cumplen las necesidades de la comunidad sandoneña. Como una alternativa viable de reubicación del cementerio se ha determinado el sector la Cafelina a unos 300 metros del área urbana sobre la vía que comunica a Sandoná con Consacá. (Ver Cartografía rural: Equipamiento Social Actual y Proyectado – Mapa No. 17).

Gallera Municipal: Esta ubicada en la 6ª entre carreras 6ª y 7ª, en la actualidad esta en etapa de remodelación. El juego de gallos es un aspecto que forma parte de la recreación de un pueblo. Por lo general, cuando se programan riñas la población que es participe de esta actividad es la que asiste.

Cuartel de Policía Nacional: El actual cuartel de policía, es una infraestructura moderna, que se encuentra ubicada en la carrera 6ª, entre calle 5ª y 6ª, por las circunstancias de violencia y guerra social que actualmente vive el país y los continuos hostigamientos por parte de los grupos alzados en armas hace que esta institución militar esté bajo la amenaza de atentados en cuyo evento se destruiría no sólo el palacio municipal sino también, viviendas y la Basílica de Nuestra Señora del Rosario entre otras. Por lo anterior se ve la necesidad de reubicar las edificaciones de la Policía a un sector en el cual, no se presenten estos riesgos para los habitantes, las edificaciones y por ende para la misma Policía. El sector que se escoja para la construcción de este Edificio Público, deberá ser determinado mediante la concertación entre la comunidad, el Ministerio de Defensa y la administración municipal. El presente E.O.T. no define esta ubicación por que no logro acumular los argumentos y requerimientos suficientes de los actores sociales, institucionales de la localidad y de la institución militar, aplazando este debate para un periodo posterior. Además la comunidad no considero como prioridad la reubicación en los talleres que se desarrollaron a nivel urbano.

Cárcel Municipal: En la actualidad esta infraestructura esta en pésimas condiciones, se encuentra ubicada en la carrera 6ª con calle 8 junto a las instalaciones del actual matadero municipal. En los talleres de concertación comunitaria se concreto que una vez reubicado el matadero municipal, la infraestructura de la cárcel debe ser adecuada para que cumpla su papel de centro de rehabilitación y a la vez mejorar el paisaje y entorno urbano. La cantidad de reclusos en el municipio de Sandoná es realmente baja, por lo tanto pensar en un posible reubicación no se justifica, simplemente con la implementación de un diseño adecuado y la optimización del espacio, en el futuro no generara conflictos de carácter social a los habitantes de la zona.

Escenarios Deportivos: La zona urbana de Sandoná cuenta en la actualidad con un total de 7 escenarios construidos en lugares determinados como públicos de Sandoná, existen otros 3 escenarios mas construido en predios de establecimientos educativos, que sirven de patio de recreo de los estudiantes y

ocasionalmente se pueden utilizar para eventos deportivos organizados por la comunidad, su estado es deficiente y la falta de implementación de mantenimiento y acondicionamiento es evidente.

A nivel municipal la mayoría de los escenarios deportivos se han construido como un servicio de apoyo a la actividad de la educación formal, no se ha establecido una relación directa con la demanda de la población general con respecto a la recreación y deporte. Estos espacios públicos son de gran importancia para la conservación de una juventud sana, por tal motivo en la planificación territorial se deben generar una política de construcción, adecuación y promoción de escenarios deportivos. En el presente E.O.T, se han determinado lugares para la implementación de parques recreacionales tales como los predios ubicados en la calle 2ª sobre la zona occidental de la plaza de mercado propuesta, los terrenos denominados como zona suburbana -2 y las zonas verdes que están junto a la zona de amortiguamiento para el área de expansión urbana.

Bomberos y Defensa Civil: En la actualidad existe una deficiente infraestructura que sirve como estación de bomberos, razón por la cual es de carácter importante dar una solución a través de la dotación e implementación de un lote e infraestructura adecuada para que se pueda desarrollar con normalidad las actividades propias de esta entidad y en caso de una emergencia puedan ser atendidas con eficacia. La estación de bomberos se encuentra ubicada en la calle 4ª, entre carreras 4ª y 5ª junto a la registraduría y la Defensa Civil esta ubicada en la carrera 5ª entre calles 4ª y 5ª.

Planta de Manejo Integral de Residuos Sólidos: En la Cartografía Rural – Mapa No. 13 - Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo para su Manejo y Reglamentación, se presentan cuatro alternativa para la ubicación de una planta de manejo integral de residuos sólidos, cuya localización es hacia los sectores de San Miguel, Plan Joya, Saraconcho y San Bernardo Guáitara. Estos sitios son alternativas que para el presente E.O.T son las más convenientes para evitar que la población del casco urbano y rural se vean afectadas por la contaminación del aire y otros que producen esta clase de equipamientos. Los lugares propuestos se encuentran a una distancia mayor de 800 metros de centro poblacional mas cercano, a una distancia no menor de 200 metros de la fuente de agua más cercana y con un promedio de tiempo de desplazamiento máximo de 30 minutos de ida o regreso. Las áreas necesaria para un optimo funcionamiento de la planta para una vida útil de 20 años son las siguientes: área de celdas 12.500 mts², planta de tratamiento 200 mts², área administrativa 50 mts², vías 750 mts², área de reforestación y ornamentación 2.000 mts², zona de amortiguamiento 2.500 mts² y área libre 2.000 mts², para un total de 20.000 mts², (2 hectáreas). (Ver Cartografía rural: Mapa No. 17).

Planta de tratamiento de aguas residuales: Las condiciones topográficas que presenta el casco urbano de Sandoná, limita las alternativas para la ubicación de una planta, de la misma manera no permiten que se implemente una sola planta de tratamiento, por tal razón se dividió el sector urbano en tres zonas acorde con la topografía del terreno. En este sentido se proponen tres alternativas para la ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales en los siguientes sitios: sectores noroccidental, occidental y suroccidental de la cabecera municipal, ubicados en San Miguel (La Cafelina), Melendez y San Gabriel, para los cuales se ha proyectado un área de influencia de una hectárea. Los lugares propuestos se encuentran a una distancia mayor de 300 metros de centro poblacional mas cercano, a una distancia no menor de 200 metros de la fuente de agua más cercana. Las áreas necesaria para un optimo funcionamiento de las plantas de tratamiento son las siguientes: laguna de oxidación 3.000 mts², planta de tratamiento 1.500 mts², área administrativa 50 mts², zona de amortiguamiento 5000 mts² y vías 450 mts, para un total de 10.000 mts² (1 hectáreas). (Ver Cartografía rural: Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo para su Manejo y Reglamentación – Mapa No. 13 – Equipamiento Social Actual y Proyectado – Mapa No. 17).

Estaciones de Servicio de Combustible: Hacen parte de la conformación del equipamiento urbano las estaciones de servicio y servitecas las cuales deberán ser ubicadas en sectores no residenciales donde no generen amenaza a su entorno. Con relación a la implementación de esta clase de equipamientos, es importante tener en cuenta que una de las competencias de la Corporación Autónoma de Nariño CORPONARIÑO, en la jurisdicción del municipio de Sandoná, es expedir la licencia ambiental para la construcción de las estaciones de servicio de combustible y deposito de combustible, por lo tanto toda persona natural o jurídica que pretenda localizar dichos establecimientos en el municipio, deberá cumplir con los requisitos exigidos por el decreto 1753 reglamentario de la Ley 99 de 1993. Es importante anotar

que en el municipio y específicamente en el área urbana existen proyectos en vía de desarrollo para su implementación las cuales tienen falencias en su reglamentación.

Como complemento a las propuestas de adecuación o reubicación del sistema de equipamiento colectivo, se ha desarrollado una matriz donde se puede observar las diferentes etapas para lograr el óptimo funcionamiento de los diferentes equipamientos. Ver Cuadro No. 3.

7.4.2.3. PROPUESTA DE USO DEL SUELO URBANO

- **Definición:** Es el tipo de utilización o destinación asignado a un terreno, edificación, parte de éstos o a los elementos materiales que conforman la estructura físico espacial del Municipio para permitir el desarrollo de las actividades que realizan los habitantes.
- **Criterios de asignación:** Para la implementación adecuada de los usos, éstos deben contar con las características ambientales espaciales, urbanísticas y de infraestructura que respondan al área donde se van a establecer, sobre los siguientes criterios:
 1. **Compatibilidad:** Los usos deben ser completamente compatibles con el modelo de ordenamiento adoptado en este Esquema, con la operación y/o proyecto estratégico que los involucre y con los sistemas estructurantes de ordenamiento. Cuando la zona donde se implante el uso corresponda a un proyecto específico, debe igualmente responder a los lineamientos normativos que de estos se generen.
 2. **Calidad:** Los usos deben ser ambiental y urbanísticamente apropiados para su efectivo desenvolvimiento, sin generar impactos negativos en su entorno inmediato y adecuando su funcionamiento a eventualidades externas.
 3. **Magnitud:** Coincidencia entre la escala del uso y el sector de implantación.
 4. **Soporte:** La estructura urbana debe permitir su funcionamiento de manera adecuada, sin generar impactos negativos sobre el espacio público.

7.4.2.3.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO

Para la clasificación de los usos se han tenido en cuenta varios aspectos que delimitan y definen el tratamiento de cada una de las áreas las cuales son:

- Aspectos Demográficos y sociales: Población y densidad.
- Aspectos Económicos: Actividad económica valorización.
- Aspectos Físicos: Capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento urbano, uso del suelo actual, acceso, estado de las construcciones, tipología residencial, valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

Los usos del suelo dentro del casco urbano estarán orientados con criterios de conservación urbanística y ambiental, tratando de mantener las características físicas formales y volumétricas de aquellas áreas y/o elementos urbanos que son representativos en el desarrollo urbanístico e histórico del municipio. Para todos los efectos la clasificación de usos será:

Residencial - (U.V).

Uso del suelo destinado a ser habitado o servir de residencia a las personas. En este uso se puede ubicar vivienda unifamiliar, multifamiliar y área residencial dentro del perímetro urbano, definidas de la siguiente manera:

Tipo 1: Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad predial se construye una sola unidad habitacional.

Tipo 2: Vivienda multifamiliar: Cuando en la unidad predial se construye más de una unidad habitacional. Hacen parte de esta los bifamiliares, trifamiliares y edificios de apartamentos.

Entiéndese por vivienda bifamiliar cuando en la unidad predial se construyen dos unidades habitacionales; por trifamiliar cuando en la unidad predial se construyen tres unidades habitacionales y edificio de apartamentos cuando en la unidad predial se construyen más de tres unidades habitacionales, construidas en altura y sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Tipo 3: Area residencial dentro del perímetro urbano con densidad de 16 hasta 20 viviendas por hectáreas (unifamiliar, bifamiliar).

Uso Mixto: Residencial, comercial y de servicios – (U.R.C.S-1).

Uso del suelo destinado a la prestación de servicios al público, estos funcionan por lo general en la parte baja de las residencias, en algunos casos en residencias acondicionadas para prestar el servicios y en casos en lotes ubicados en zona residencial. En este se pueden ubicar establecimientos de comercio pequeños, información, administración, asesoría, consultoría, gestión, recreación, hospedaje y otras similares. Para efectos del ordenamiento urbano se definen las siguientes categorías:

1. Comercial: Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por mayor y menor.
2. Oficinas: Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a prestar servicios profesionales, empresariales, administrativos, técnicos y financieros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información.
3. Recreativo: Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados para desarrollar actividades ligadas al esparcimiento, consumo de comidas y/o bebidas. En este uso se pueden localizar los siguientes establecimientos:
 - a. Establecimientos para consumo de comidas: Locales acondicionados para consumir comidas rápidas y bebidas no embriagantes, como heladerías, cafeterías y panaderías.
 - b. Salas de reunión: Establecimientos donde se desarrollan actividades sociales, como club social, salas de juego (billares, canchas de sapo y tejo), restaurantes, discotecas y bares.
 - c. Establecimientos para juegos de azar: Son sitios acondicionados para desarrollar actividades donde se apuesta y cuyo resultado depende casi exclusivamente de la suerte, como casinos, bingos, loterías y galleras.
 - d. Establecimientos para espectáculos: Aquellos acondicionados para actividades artísticas, teatrales y diversión mecánica, como circos y parques de diversión estables, cines y teatros.
 - e. Establecimientos para consumo de bebidas embriagantes y ejercicio de la prostitución. Como cantinas, prostibulos, casas de cita, de lenocinio, strip-tease, griles y burdeles.
4. Hospedaje: Es el uso comercial y de servicios del suelo en el cual se pueden localizar establecimientos destinados a proporcionar alojamiento temporal, como moteles, hoteles, residencias, hostales y hosterías.

Uso industrial - (U. IND).

Es el uso industrial del suelo en el cual se pueden ubicar establecimientos destinados a actividades de transformación, producción y elaboración de bienes y materias primas. Para fines del ordenamiento urbano se distinguen las siguientes categorías:

1. Uso Industrial artesanal: Es el uso industrial del suelo donde se permite ubicar establecimientos para desarrollar actividades de transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos individuales o en pequeñas series, en las que intervienen la mano del operario o artesano, generalmente organizadas a nivel de micro y pequeña empresa.
2. Uso Industrial metalmecánico: Es el uso industrial del suelo donde se permite desarrollar actividades de transformación, restauración, reparación y construcción de bienes y productos relacionados con la construcción de estructuras metálicas, carpintería metálica, cerrajería y reparación electromotriz de vehículos automotores.
3. Uso de gran industria: Es el uso industrial del suelo donde se permite desarrollar actividades de transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos en serie, en la que se utiliza maquinaria especializada.

Uso institucional. – (U.INS).

Los usos Institucionales según su objetivo específico y el tipo de servicio que prestan, se dividen en:

- 1 Social: Es el uso institucional del suelo donde se permite la ubicación de establecimientos para la prestación de los servicios de educación, cultura, salud, bienestar social, culto y servicios fúnebres, así:
 - a. Educación: Es el uso institucional del suelo donde se permite la localización de establecimientos especialmente acondicionados para la formación y capacitación humana e intelectual de las personas, como escuelas, jardines, colegios, instituciones de educación formal e informal.
 - b. Cultura: Es el uso institucional del suelo donde se permite ubicar establecimientos especialmente acondicionados para la creación, fomento, difusión e investigación de la cultura, sus manifestaciones y expresiones, como museos, casa de la cultura, bibliotecas, mapotecas, hemerotecas, archivos históricos, centros interactivos, jardines botánicos, casas de la ciencia y el juego y academias para la investigación científica.
 - c. Salud: Es el uso institucional del suelo donde se permite establecer inmuebles diseñados, contruidos y/o adaptados para la prestación de servicios médicos, odontológicos y/o quirúrgicos, como puestos y centros de salud, hospitales, unidades de atención médica y laboratorios clínicos.
 - d. Bienestar Social: Es el uso institucional del suelo donde se permite localizar establecimientos para la promoción del bienestar, información, orientación y prestación de servicios o ayudas a la familia, infancia, tercera edad personas discapacitadas y/o grupos vulnerables, como Bienestar Familiar, guarderías infantiles, ancianatos y orfanatos.
 - e. Culto: Es el uso institucional del suelo donde se permiten establecimientos contruidos y acondicionados para la práctica de diferentes religiones y servicios de asistencia religiosa a la población dentro de los términos establecidos en la Constitución Nacional, como iglesias, templos, oratorios, casas de ejercicios espirituales, casas parroquiales, seminarios y centros de peregrinación.
 - f. Servicios fúnebres: Es el uso institucional del suelo donde se permite la construcción y/o adecuación de sitios acondicionados para la preparación, velación y inhumación, como cementerios, tanatorios y salas de velación.
2. Deportivo y recreativo. Son los usos del suelo destinado al recreo, esparcimiento y deporte. Este tipo de uso se desarrolla principalmente en los siguientes escenarios:
 - a. Deportivo para la recreación: Es el uso institucional del suelo del suelo donde se permiten escenarios utilizados para el desarrollo de actividades deportivas recreativas y de esparcimiento, como canchas múltiples, polideportivos, parques barriales, ciclovías y parques recreacionales.
 - b. Deportivos para el espectáculo: Es el uso institucional del suelo para ubicar recintos destinados a la presentación masiva de eventos deportivos, como estadios, coliseos, piscinas, articulaciones de estos escenarios y similares.
3. Seguridad: Es el uso institucional del suelo destinado a actividades encaminadas a garantizar la tranquilidad de la población, prestar ayuda en caso de siniestros y la salvaguarda de los bienes públicos y privados e impartir instrucción militar. Hacen parte estaciones de bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja, estaciones de policía, cuartel de la policía, C.T.I y demás cuerpos de seguridad gubernamentales.
4. Servicios de administración pública: Es el uso institucional del suelo en donde el Estado cumple las funciones de administración, gestión, control, seguimiento, intervención en la prestación de los servicios públicos, organización del abastecimiento y venta de productos agropecuarios, transporte, de justicia, control y de elección popular, incluyéndose los siguientes:

- a. Abastecimiento alimentario: Es el uso institucional del suelo donde se pueden ubicar establecimientos especializados en el almacenamiento y comercialización por mayor y al detal de productos agrarios y especies menores. Hacen parte las plazas de mercado fijas y móviles.
- b. Organismos de justicia, control y de elección popular: Es el uso institucional del suelo para la localización de inmuebles destinados a la administración de justicia, protección de los derechos fundamentales y ejercicio del control fiscal y vigilancia de la función pública. Hacen parte la Fiscalía, Personerías, Defensoría del Pueblo, Alcaldía y Concejo.
- c. Servicio de aseo: Es el uso institucional del suelo para inmuebles destinados a la organización, dirección, control y vigilancia de la recolección, manejo y disposición final de los residuos sólidos producidos en la cabecera municipal y en centros poblados que por su población y actividades desarrolladas, así lo ameriten. Se incluye central para el parqueo y mantenimiento del equipo mecánico recolector de basura, sede administrativa y rellenos sanitarios.
- d. Plaza de ferias: Es el uso institucional del suelo para establecimientos especializados y destinados a la exposición y mercadeo de ganado vacuno, ovino, porcino, caballar y similares.
- e. Inmuebles para el servicio de transporte: Es el uso institucional del suelo para ubicar infraestructura donde se realizan actividades de movilidad colectiva, público y privado, de personas y bienes, como terminales de transporte, carga y mixto.
- f. Otros servicios: Es el uso institucional del suelo donde se permiten ubicar establecimientos desde donde se organiza, administra, vigila y controla la administración de los servicios públicos domiciliarios regulados por la Ley 142 de 1994.

7.4.2.3.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU IMPACTO.

Según el impacto, sea este de tipo ambiental en todas sus manifestaciones; urbanístico producido por actividades que generan congestión del tráfico y/o transformación funcional del sector por aparición de nuevos usos; social por incomodidades socio – psicológicas; los usos se clasifican en:

- 1.- Uso de bajo impacto: Aquel que por su naturaleza no producen conflictos sobre las demás actividades desarrolladas en la zona de implantación.
- 2.- Uso de mediano impacto: Aquel que por su naturaleza pueden producir conflictos mitigables de conformidad con los criterios de asignación.
- 3.- Uso de alto impacto: Aquel que por su naturaleza y magnitud producen graves conflictos ambientales, urbanísticos y/o sociales y que para su desarrollo requieren de áreas de servicios y/o infraestructura especial y resultan incompatibles con los demás usos, se clasifica en:
 - a.- De alto impacto urbanístico y ambiental
 - b.- De alto impacto social

Actividades de bajo impacto: Son actividades de bajo impacto según su naturaleza las siguientes:

1. Uso residencial (U.V.-1): Corresponden a este grupo la vivienda unifamiliar y multifamiliar (bifamiliar y trifamiliar).
2. Uso Mixto: Residencial, Comercial y de Servicios - (U.R.C.S-1).
 - a. Comercial U.R.C.S-1A: Es el uso comercial y de servicios del suelo donde se pueden ubicar locales o establecimientos independientes cuya área de actividad no es mayor de treinta (30) metros cuadrados y no requiere de áreas especiales de cargue y descargue y no genera impacto negativo en el espacio

público de la edificación ni del sector, ya que por lo general estos son ubicados en la primera planta de las edificaciones residenciales. En este uso se pueden ubicar establecimientos como tiendas de barrio, carnicerías, droguerías, floristerías, librerías, misceláneas, tienda de ropa y textiles, venta de pinturas, talabarterías, papelerías, relojerías, joyerías, fotocopias y heliográficas, revelado y productos fotográficos, retroventas, ventas de calzado, de artesanías, de cuero, antigüedades, peluquerías, distribuidoras de loterías, periódicos, revistas, sastrerías, barberías, ferreterías, vídeo tiendas y almacenes de artículos deportivos.

- b. Oficinas U.R.C.S-1B: Es el uso comercial y de servicios del suelo destinado a oficinas y consultorios atendidos por profesionales ubicados en la vivienda o residencia habitual, en un área inferior a 40 metros cuadrados.
 - c. Uso recreacional U.R.C.S-1C: Es el uso comercial y de servicios del suelo donde se pueden ubicar establecimientos dedicados para el consumo de comidas rápidas y bebidas no embriagantes y por lo general son ubicados en la primera planta de las edificaciones residenciales. En este uso se pueden establecer cafeterías, heladerías y panaderías.
3. Uso Industrial U.IND-1: Es el uso industrial del suelo donde se pueden construir y/o acondicionar inmuebles en los que desarrollan actividades de Industria artesanal. En este uso se pueden establecer zapaterías, modisterías, ebanisterías, talabarterías, sombrería y producción de comestibles a pequeña escala que no generen impacto ambiental de ninguna clase y sin horario de trabajo.
 4. Uso institucional U.INS-1:
 - a. Uso institucional social U.INS-1A: Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados a la prestación de los servicios sociales de educación (excepto instituciones de educación superior), cultura, salud (excepto hospitales y clínicas), bienestar social (excepto orfanatos y ancianatos) y culto (excepto seminarios y conventos). Se prohíben instalar cualquier tipo de servicios fúnebres.
 - b. Institucional de seguridad U.INS-1B: Es el uso institucional del suelo destinado a actividades encaminadas a garantizar la tranquilidad de la población, prestar ayuda en caso de siniestros y la salvaguarda de los bienes públicos y privados e impartir instrucción militar.
 - c.- Institucional de culto U.INS-1C: Es el uso institucional del suelo donde se permiten establecimientos contruidos y acondicionados para la práctica de diferentes religiones y servicios de asistencia religiosa a la población dentro de los términos establecidos en la Constitución Nacional, como iglesias, templos, oratorios, casas de ejercicios espirituales, casas parroquiales, seminarios y centros de peregrinación.
 5. Uso Recreacional y Deportivo U.R.D: Es el uso del suelo destinado a inmuebles en donde se desarrollan actividades deportivas para la recreación, como zonas verdes, canchas múltiples, parques barriales, polideportivos, parques recreacionales, estadio municipal, parque principal y otros similares.
 6. Uso de Protección Z.P: Son unas zonas y área de terreno localizadas dentro del perímetro urbano y de expansión que por sus características paisajísticas y ambientales no pueden ser urbanizadas u otros similares. Son terrenos dedicados a la protección y conservación por la importancia que merecen y de acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales. Encontramos el suelo dedicado a la recuperación, investigación y educación ambiental. Corresponde a las rondas de río y/o quebradas y otros similares.

Actividad de mediano impacto: Son actividades de mediano impacto según su naturaleza las siguientes:

1. Uso residencial U.V-2: Es el uso residencial del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar o construir viviendas multifamiliares con cuatro o más unidades habitacionales.

2. Uso comercial y de servicios: U.C.S-2:
 - a. Comercial U.C.S-2A: Es el uso comercial y de servicios del suelo destinado a estas actividades y se ejerce en locales independientes o agrupados cuya superficie es menor a 200 m². No deben generar impacto negativo en el espacio público, la edificación y/o el sector. Se permite la ubicación de licorerías, cigarrerías, funerarias, almacenes de pintura, venta de muebles, venta de computadores y almacenes de electrodomésticos.
 - b. Comercial U.C.S-2B: Es el uso comercial y de servicios del suelo destinado a desarrollar comerciales en locales de superficies mayores a 200 m², generando mayor impacto, como supermercados, venta de químicos, montallantas (tecnificados), venta de materiales de construcción, ferreterías y almacenes de electrodomésticos.
 - c. Oficinas U.C.S-2C: Es el uso comercial y de servicios donde se pueden ubicar locales con áreas superiores a 40 m² para prestar servicios profesionales, administrativos, técnicos y financieros.
 - d. Recreacional U.C.S-2D: Es el uso comercial y de servicios del suelo donde se permite ubicar establecimientos para el esparcimiento, consumo de bebidas y/o comidas. Pueden requerir de zonas de parqueo y no invadir el espacio público, como salas de reunión, juegos de azar y establecimientos para espectáculos.
 - e. Hospedaje U.C.S-2E: Es el uso comercial y de servicios del suelo donde se desarrollan actividades para el alojamiento temporal de personas, como hoteles, hosterías y residencias.
3. Uso industrial U.IND-2: Industria metalmecánica. Es el uso industrial del suelo donde se desarrollan actividades de metalmecánica, cerrajería, carpintería metálica y mecánica electromotriz para vehículos automotores.
4. Uso Institucional. U.INS-2:
 - a. Institucional social U.INS-2A: Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden desarrollar actividades para la prestación de los servicios sociales de educación, cultura (excepto jardines botánicos), salud, bienestar social, culto y servicios fúnebres (únicamente se permiten salas de velación).
 - b. Institucional de seguridad U.INS-2B: Es el uso institucional del suelo destinado a actividades encaminadas a garantizar la tranquilidad de la población, prestar ayuda en caso de siniestros y la salvaguarda de los bienes públicos y privados e impartir instrucción militar. Hacen parte estaciones de bomberos, Defensa Civil y Cruz Roja.
 - c. Institucional de administración pública para el abastecimiento alimentario U.INS-2C: Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles para desarrollar actividades de comercialización de productos alimenticios agropecuarios para la población, como mercados móviles.
 - d. Institucional de servicios de la administración pública para organismos de justicia, control y de elección popular: U.INS-2D: Es el uso institucional del suelo donde se desarrollan actividades de administración de justicia, protección de los derechos fundamentales y ejercicio del control fiscal y vigilancia de la función pública. Hacen parte fiscalías, personerías, alcaldía, concejo, institutos descentralizados y desconcentrados de todos los niveles

Actividad de alto impacto urbanístico y ambiental: Son actividades de alto impacto urbanístico y ambiental según su naturaleza las siguientes:

1. Uso comercial y de servicios: U.C.S. 3:
 - a. Comercial U.C.S-3A: Es el uso comercial y de servicios del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles independientes o agrupados, cuya superficie de exhibición y venta es mayor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o se desarrollan en grandes superficies comerciales que requieren de áreas de cargue o descargue y generan impactos negativos en la edificación y el sector difíciles de mitigar. En este uso se pueden ubicar bodegas, estaciones de servicios, servitecas, ferreterías y ventas de materiales de construcción, lavaderos de vehículos automotores, talleres de mecánica para vehículos automotores y motocicletas.
 - b. Hospedajes U.C.S-3B: Es el uso comercial y de servicios del suelo en cuyo espacio se pueden desarrollar actividades de alojamiento temporal de personas, servicio de restaurante y consumo de bebidas embriagantes, como moteles.
- 2.- Uso industrial-U.IND-3: Es el uso industrial del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles para desarrollar actividades de transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos en serie, en la que se utiliza maquinaria especializada, como: tostadoras de café, parques industriales, de espermatozoides, procesos de la caña (trapiches), ladrilleras y aserríos,
3. Uso institucional –U.INS-3
 - a. Institucional de servicio social. U.INS-3A: Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados a la prestación de los servicios fúnebres (cementeros, tanatorios y crematorios).
 - b. Institucional de servicio de la administración pública para el abastecimiento alimentario U.INS-3B. Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados al almacenamiento y mercadeo de productos agropecuarios, como plazas de mercados y similares.
 - c. Institucional de servicio de la administración pública para el aseo U.INS-3C. Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados a la organización, dirección, control, manejo y disposición final de residuos sólidos producidos en la ciudad y algunos centros poblados que por su población y actividades desarrolladas lo ameritan, como rellenos sanitarios, parqueaderos para estacionamiento, mantenimiento y áreas de operación para el equipo mecánico y recolector.
 - d. Institucional de servicio de la administración pública para plaza de ferias U.INS-3D. Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados a la exposición, mercadeo sacrificio de ganado vacuno, porcino, ovino y caballar, como la plaza de ferias y matadero.
 - e. Institucional para la seguridad U.INS-3E: Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados al funcionamiento de organismos de seguridad, fuerzas militares y de policía, como cuarteles de policía.
 - f. Institucional de servicio de la administración pública para inmuebles de salida y llegada de personas y mercancías U.INS-3F: Es el uso institucional del suelo para ubicar infraestructura donde se realizan actividades de movilidad colectiva, público y privado, de personas y bienes, como terminales de transporte, carga y mixto.
 - g. Institucional de servicio de la administración pública para otros servicios públicos U.INS-3G: Es el uso institucional del suelo donde se permiten ubicar establecimientos desde donde se organiza, administra, vigila y controla la administración de los servicios públicos domiciliarios regulados por la Ley 142 de 1994, como son telefonía pública básica conmutada, telefonía local móvil del sector rural, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, distribución de gas combustible (La infraestructura y conjunto de actividades requeridas para la distribución, comercialización y

consumo de gas combustible debe realizarse desde un centro de acopio hasta el consumidor final, y debe ubicarse por fuera del perímetro urbano).

Actividad de alto impacto social

1. Uso comercial y de servicios para consumo de bebidas embriagantes y ejercicio de la prostitución U.C.S-4: Es el uso comercial y de servicios del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles para el consumo de bebidas alcohólicas y ejercicio de la prostitución, como cantinas, casas de lenocinio, casas de citas, prostíbulos, griles, burdeles y strip-tease.
2. Institucional de servicio de la administración pública para los organismos de justicia, control y elección popular U.INS-4A: Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles destinados al funcionamiento de organismos de justicia como la cárcel municipal.
3. Institucional de servicio de la administración pública para servicios funerarios. U.INS-4B. Es el uso institucional del suelo en cuyo espacio se pueden ubicar inmuebles para prestar servicios fúnebres de preparación, inhumación y cremación de cadáveres humanos, como cementerios, crematorios y tanatorios.

Los usos de bajo, medio y alto impacto, se localizarán únicamente en zonas y tramos definidos en la Cartografía Propuesta de Usos del Suelo Urbano - Mapa No 12, el cual es parte integrante de este E.O.T.

7.4.2.3.2.1. AREAS DE MANEJO ESPECIAL POR LA PRESENCIA DE AMENAZA ALTA POR HUNDIMIENTO

Son predios de terreno localizadas dentro del perímetro urbano que por sus características geomorfológicas, paisajísticas y ambientales se restringe la implementación de cualquier tipo de construcciones para asentamientos poblacionales. En caso de que se desee proyectar uso urbanístico el urbanizador o constructor tendrá que realizar estudios geológicos, geotécnicos, geofísicos y topográficos de una manera detallada y a escala puntual, respetado la zona de amortiguamiento de 30 metros establecida a partir de la zona de hundimiento. Como recomendación estos terrenos pueden ser dedicados para reforestación, protección, conservación o recreación. Las áreas que tienen estas características son las que se encuentran en la parte occidental de la cabecera urbana, específicamente los predios denominados San Jerónimo que se encuentran bajo la franja de amortiguamiento de los 30 metros y los predios occidentales que colindan con cementerio.

El predio denominado San Jerónimo cuya área es de 7.156,22 mts² aproximadamente, se encuentra dividida en dos zonas de la siguiente manera: 1.640,68 mts² correspondientes al 23% están incluidos en la franja de los 30 metros destinados para zona de amortiguamiento y 5.515,54 mts² correspondientes al 77% pueden ser utilizados para uso urbanístico (residencial de baja densidad U.V-1). La definición de estas dos áreas es el resultado de la visita de campo realizada el día 9 de octubre de 2.001 a este sector y la concertación realizada entre delegados de la Sociedad Colombiana de Geología, Corponariño y propietarios del predio San Jerónimo. (Ver anexos: informes de los profesionales que hicieron la vista técnica). Es importante aclarar que toda clase de construcción realizadas en el área destina para uso urbanístico de este predio tendrá que estar bajo normas sismo resistentes (Código vigente) y con la implementación de medidas preventivas de mitigación, especialmente de infiltración, manejo y evacuación de aguas (canales y recolectores impermeabilizados con arcilla o geomembrana; canales en concreto pañetado, etc), la cual será complementada con infraestructura necesaria para la evacuación de las aguas hacia otras zonas que no tienen problemas en recibirlas.

Las áreas colindantes al predio San Jerónimo, una vez realizados los estudios exigidos y si el resultado de dichos estudios es favorable para la implementación de actividades urbanísticas, las construcciones deberán cumplir con el Código de Sismoresistencia vigente. Para todos los casos que se presenten, el control del desarrollo de las diferentes etapas de construcción deberá estar supervisada por la Secretaria de Planeación Municipal, para velar por el cumplimiento de los tratamientos y medidas de mitigación especial.

7.4.2.3.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU INTERRELACIÓN.

Conforme al modelo de ordenamiento adoptado en este plan, la compatibilidad y la caracterización de las áreas de actividad en que se estructura el territorio, los usos según su interacción se clasifican en:

1. **Uso principal:** Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad de la zona.
2. **Uso complementario:** Comprende las actividades compatibles y complementarias al uso principal que están de acuerdo con la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.
3. **Uso restringido:** Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementarios.

Estas actividades solo se puede establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Administración, con la debida divulgación a la comunidad.

4. **Uso prohibido:** Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o incompatibilidad con los usos permitidos.

7.4.2.3.4. USOS DEL SUELO URBANO - AREAS DE ACTIVIDAD

De conformidad con la clasificación de uso de suelo, los criterios de asignación y las políticas urbanas, se establecen las áreas de actividad delimitadas en el plano No 12, de la cartografía urbana, de la siguiente manera:

1. Área de actividad: Residencial de baja densidad (U.V-1).

Volumetría y paramentos: Se permitirán los siguientes:

- **Tipo 1:** Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas manteniendo continuidad de paramentos, volumetría y altura.
- **Tipo 2:** Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado. Estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el Acuerdo y una altura permitida de uno y dos pisos más altillo conservando la tipología existente.

Índices de ocupación: Serán los siguientes:

- **Tipo 1:** Entre el 50% y 60% (69 a 83 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.
- **Tipo 2:** Máximo del 40% (55 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.
 - Uso principal: U.V-1.
 - Uso complementario: U.V-2, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C.
 - Uso restringido: U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1C, U.C.S.-2E, U.R.D, Z.P, U.IND-2, U.INS-2A
 - Uso prohibido: U.INS-1B, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

2. Área de actividad: Mixto: Residencial, Comercial y de Servicios. (U.R.C.S-1).

Volumetría y paramentos: Se permitirán los siguientes:

- **Tipo 1:** Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas manteniendo continuidad de paramentos, volumetría y altura.
- **Tipo 2:** Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado. Estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el Acuerdo y una altura permitida de uno y dos pisos más altillo conservando la tipología existente.

Indíces de ocupación: Serán los siguientes:

- **Tipo 1:** Entre el 50% y 60% (69 a 83 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.

- **Tipo 2:** Máximo del 40% (55 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.

- Uso principal: U.V-1.
- Uso complementario: U.V-2, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.C.S-2A.
- Uso restringido: U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D U.C.S.-2E, U.R.D, Z.P, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.INS-3G.
- Uso prohibido: U.INS-2C, U.C.S.-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

3. Área de actividad: Institucional - (U.INS-1).

- Uso principal: U.INS-1A, U.INS-2A.
- Uso complementario: U.INS-1B, U.INS-2B, U.INS-2D, U.INS-3G.
- Uso restringido: U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.R.D, U.C.S-2A, U.C.S-2C, U.INS-3E.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.IND-1, U.INS-1C, Z.P, U.V-2, U.C.S-2B, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2C, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3F, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

4. Área de actividad: Institucional de alto impacto urbanístico y ambienta - U.INS-3.

- Uso principal: U.INS-3B, U.INS-3D.
- Uso restringido: U.INS-2C, U.INS-3F.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.R.D, Z.P, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3C, U.INS-3E, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

5. Área de actividad: Institucional de alto impacto social - U.INS-4.

- Uso principal: U.INS-3A, U.INS-4B.
- Uso restringido: U.INS-4A.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.R.D, Z.P, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4.

6. Área de actividad: Recreacional, Deportivo y Zonas Verdes – (U.R.D) – Bajo impacto.

- Uso principal: U.R.D.
- Uso complementario: Z.P.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4. U, U.INS-4A, INS-4B

7. Área de actividad: Zona de Protección – (Z.P) – Bajo impacto.

- Uso principal: Z.P.
- Uso complementario: U.R.D.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4. U, U.INS-4A, INS-4B

8. Área de actividad: Patrimonio, Cultural y Arquitectónico - (P.C.A.).

- Uso principal: U.INS-1C.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.R.D, Z.P, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4. U, U.INS-4A, INS-4B

9. Area de actividad de Manejo Especial por la Presencia de Amenaza Alta por Hundimiento.

- Uso principal: Z.P.
- Uso complementario: U.R.D.
- Uso restringido: U.V-1, U.V-2, U.INS-3A, U.INS-4B.
- Uso prohibido: U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4. U, U.INS-4A.

Ver Cuadro No. 4: Matriz Reglamento Usos del Suelo urbano.

Aplicación de usos: Todos los usos propuestos tales como de bajo, medio y alto impacto, se localizaran específicamente en zonas y tramos definidos en la Cartografía Propuesta de Usos del Suelo Urbano - Mapa No 12, el cual es parte integrante de este E.O.T.

Aplicación de usos para desarrollos consolidados: La aplicación del uso se realizará de conformidad a lo establecido en el ítems 7.4.2.3.4., de este E.O.T. Las modificaciones a los reglamentos internos de los barrios o urbanizaciones se realizará en concordancia con las juntas y la Secretaria de Planeación Municipal, para acogerse a lo dispuesto por el Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Aplicación de uso de suelo para los nuevos desarrollos: Los usos de suelo para nuevos desarrollos se registrarán por lo dispuesto en el presente E.O.T. y en los instrumentos que lo desarrollen.

7.4.2.3.5. NORMAS Y TRATAMIENTOS URBANISTICOS Y ARQUITECTONICOS.

7.4.2.3.5.1. NORMAS URBANÍSTICAS

Criterios para su definición:

- Relación de cada predio con la estructura vial.
- Las afectaciones y requerimientos de áreas de cesión. Volumetría, empates, etc., necesarios para el óptimo desarrollo de cada actividad.
- El establecimiento de controles que faciliten la delimitación y conservación del perímetro urbano.
- El logro de las políticas de densificación y máxima utilización de la infraestructura.

7.4.2.3.5.2. NORMAS Y REQUERIMIENTOS

a. Cesiones.

Tipo 1: Correspondiente al plan vial general destinadas a solucionar la accesibilidad.

Tipo 2: Areas destinadas a zonas libres:
a. Plazoletas.

- b. Zonas verdes.
- c. Camino con amoblamiento especial

b. Volumetría y paramentos.

Tipo 1: Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas manteniendo continuidad de paramentos, volumetría y altura.

Tipo 2: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado. Estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el presente Acuerdo y una altura permitida de uno y dos pisos más altillo conservando la tipología existente.

Tipo 3: Construcción que debe permitir continuidad peatonal a partir de la creación de voladizos, pérgolas o arcadas para uso público.

c. Índices de ocupación:

Tipo 1: Entre el 50% y 60% (Para una hectárea estaría entre: 69 a 83 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.

Tipo 2: Máximo del 40% (Para una hectárea estaría en 55 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.

7.4.2.3.5.3. TRATAMIENTOS

Definición y objetivos: Los tratamientos urbanísticos son el conjunto de procedimientos, de iniciativa pública, privada o mixta, orientados a aplicar acciones ambientales, urbanísticas y arquitectónicas a determinadas zonas de la ciudad, para lograr los siguientes objetivos:

- Consolidar la homogeneidad en el suelo urbano.
- Desarrollar, renovar, conservar y mejorar las características ambientales y culturales, urbanas y de entorno.
- Regular el desenvolvimiento de las actividades urbanas y la materialización del modelo de ordenamiento adoptado en el Esquema de Ordenamiento Territorial.
- Compatibilizar el régimen de usos y optimizar la ocupación del suelo respecto a las estructuras urbanas y arquitectónicas, espacios públicos, calidad ambiental y en general, los aspectos propios del urbanismo y del ordenamiento físico del territorio.

7.4.2.3.5.3.1. TRATAMIENTO DE DESARROLLO

El tratamiento de desarrollo, es aquel orientado a la incorporación de nuevos terrenos o zonas vacantes al proceso de urbanización localizado dentro del perímetro de servicios, dándole uso extensivo de vivienda.

Esta reglamentación se hace teniendo en cuenta la estructura urbana existente, dando parámetros para el ejercicio de la planeación por parte de la Administración Municipal de Sandoná y normas para la acción privada en el espacio urbano.

Aplicación del Tratamiento de Desarrollo

Se aplicará en áreas que cumplan con las siguientes características:

- Areas destinadas a usos urbanos y susceptibles de ser sometidas al proceso de urbanización y edificación con el fin de que se provean de la infraestructura urbanística necesaria.
- Areas ubicadas en suelo de expansión que se habilitará para el uso urbano ajustándose a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Normas generales para el tratamiento de desarrollo

En las zonas a las cuales se les dará un tratamiento de desarrollo se permitirán:

- la implementación de vivienda unifamiliar y multifamiliar, estará acorde con las áreas de actividad y los usos según su interrelación, propuestos en el presente E.O.T.
- El uso comercial y complementario debe ubicarse en el primer piso sobre vías principales de nuevo desarrollo.
- Todos los predios con tratamiento de desarrollo deben ceder a título gratuito y mediante escritura pública al municipio un área correspondiente al 15% del área neta del predio destinado exclusivamente a zonas verdes, caminos con amoblamiento urbano especial y plazoletas correspondiente a la cesión tipo dos (2).
- El porcentaje de área de cesión destinada a las vías de uso público será la resultante del diseño urbanístico ajustándose a los perfiles establecidos de acuerdo al plan vial. Esta área será cedida a título gratuito y mediante escritura pública al municipio, exceptuando los conjuntos o agrupaciones establecidas bajo el régimen de copropiedad.
- El terreno que se destinará para cesión de zonas verdes deberá tener las siguientes características:
 - a.- La totalidad de la cesión se hará en un solo globo de terreno.
 - b.- Se ubicará contigua a vías de uso público.
 - c.- No podrá ubicarse en terrenos afectados por líneas de alta tensión, canales proyecciones del plan vial.
- El urbanizador debe entregar las zonas verdes de cesión debidamente empedradas, arborizadas y con dotación de servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.
- Todo terreno en proceso de urbanización debe prever un sistema vial de uso público con las siguientes características:
 - a.- Que constituya una malla vial conectada con el sistema vial del casco urbano actual y con los nuevos desarrollos colindantes en Sandoná.
 - b.- Que se ajuste a los perfiles cuyas dimensiones y características urbanas estén definidas en el plan vial.
- El urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio los servicios de infraestructura, las vías totalmente terminadas, conservado el acabado predominante en el sector. Las especificaciones para redes de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y telefonía serán establecidas por las empresas respectivas.
- Todo predio con tratamiento de desarrollo podrá urbanizarse siempre y cuando cumpla con las siguientes características:

- a.- Que se ajuste a las especificaciones sobre redes de infraestructura fijadas por las empresas administradoras.
 - b.- Que tenga acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público.
 - c.- Que sea deslindable de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
 - d.- Que cumpla con las cesiones exigidas.
 - e.- Que los globos independientes (supermanzanas o superlotes) tengan un área máxima de 1.5 hectáreas. Esta deberá estar limitada en sus costados por vías de uso público.
- Todas las áreas con tratamiento de desarrollo pueden ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, de agrupación o conjunto de vivienda.

Tratamiento de desarrollo por el sistema de loteo individual

El sistema de loteo individual consiste en la subdivisión del globo del terreno en lotes menores de propiedad privada individual. Los lotes producto de desarrollo por sistema de loteo individual deben tener las siguientes características.

- a. Ser deslindables de la propiedad privada y áreas de uso público vecinas.
- b. Tener acceso directo desde una vía de uso público.
- c. Tener las dimensiones mínimas exigidas.

Los lotes producto de desarrollo por el sistema de loteo además de las normas generales del tratamiento de desarrollo, tendrán las siguientes normas particulares:

1. Dimensiones mínimas del lote:

1. Lote unifamiliar:

- Frente mínimo: 6 metros
- Fondo mínimo: 12 metros.
- Área mínima: 72 metros cuadrados

2. Lote bifamiliar:

- Frente mínimo: 12 metros
- Fondo mínimo: 18 metros
- Área mínima 216 metros cuadrados.

Los lotes productos de desarrollo por sistema de loteo pueden edificarse en forma independiente o conjunta.

2. Estacionamientos: En el sistema de desarrollo por loteo en las zonas urbanas, los estacionamientos se deben desarrollar en el interior del predio.

3. Volumetría y paramentos: En la zona urbana en desarrollo por sistema de loteo se permite:

- Tipo 1: Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas, manteniendo continuidad de parámetros, volumetría y altura.
- Tipo 2: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado: Estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el presente E.O.T y/o Acuerdo y a una altura permitida de 1 y 2 pisos, conservando la tipología existente.

Zona urbana.

- Para los desarrollos por el sistema de loteo individual se exigen 3.0 metros de aislamiento posterior a partir del primer piso inclusive.
 - En lotes esquineros el aislamiento posterior debe darse en la esquina interior del predio con una dimensión mínima de 3.0 por 3.0 metros, con el fin de producir empates con los posteriores de los predios vecinos.
 - No se exigen aislamientos laterales.
 - Antejardines sobre las vías VU-1, VU-2 y VU-3: 2 metros.
 - Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.50 metros y las áreas que comprenden deberán ser arborizadas; en ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación en los antejardines quedando completamente libres.
 - En lote esquinero solo se exige antejardín por el costado menor del predio con frente sobre la vía pública.
 - Voladizos: 0.60 metros sobre las vías VU-2 y VU-3.
 - Todas las construcciones desarrolladas por el sistema de loteo individual deben empatar en alturas, voladizos y cubiertas con las siguientes características:
 - Altura mínima por piso, incluyendo placa: 2.40 metros
 - Cubierta con 30% de pendiente.
4. Índices de ocupación: En las zonas urbanas, en los sistemas de desarrollo por loteo se permiten:
- Tipo 1: Permite una ocupación del 50% al 60% del área del lote.
 - Tipo 2: En las zonas urbanas, en desarrollo se asigna un máximo del 40% de ocupación del área del lote.
- Para la construcción de viviendas de interés social se tendrán en cuenta las normas mínimas de urbanización a nivel Nacional.

Desarrollo por sistema de agrupación o conjuntos de vivienda.

El desarrollo por sistema de agrupaciones o conjuntos de vivienda consiste en el desarrollo de 5 o más unidades de vivienda dentro de un mismo lote, estableciendo para ellas áreas de propiedad privada individual, y áreas de propiedad privada común. Los predios para el desarrollo por el sistema de agrupaciones deben cumplir las siguientes características:

- a.- Ser deslindantes de los predios y áreas de uso público colindantes.
- b.- Tener frentes sobre vías de uso público.

En los desarrollos de viviendas por los sistemas de agrupaciones o conjuntos de vivienda, se tendrá en cuenta las siguientes normas particulares:

1. Dimensiones mínimas:

En los lotes producto de desarrollo por sistemas de agrupación o conjuntos de vivienda, las unidades de vivienda tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Unifamiliares:

- Frente mínimo: 6 metros.

- Fondo mínimo: 12 metros.
- Área mínima: 72 metros.

Bifamiliar:

- Frente mínimo: 12 metros
- Fondo mínimo: 18 metros
- Área mínima: 216 metros

2. Estacionamientos: en las zonas urbanas, los estacionamientos se deben desarrollar en el interior del predio.

3. Volumétrica y parámetros:

Tipo 2: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado; estos aislamientos se establecen en el proyecto específico sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en presente el E.O.T y/o Acuerdo y una altura permitida de uno y dos pisos conservando la tipología existente.

En las zonas urbanas, los desarrollos de vivienda por el sistema de agrupaciones o conjuntos de vivienda tendrán los siguientes aislamientos.

- Aislamientos posteriores: 3.0 metros mínimo para edificaciones de 1 y 2 pisos, en lotes esquineros el aislamiento posterior debe darse en la esquina interior del predio con una dimensión mínima de 3.0 por 3.0 metros con el fin de producir empates con los posteriores de los predios vecinos.
- Antejardín: dos metros sobre las vías VU-2 y VU-3. Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.50 metros en muro lleno únicamente las áreas que comprenden deberán ser arborizadas, en ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación en los antejardines quedando completamente libres.
- En los lotes esquineros sólo se exige antejardín por el costado menor del predio con frente sobre la vía pública.
- Voladizos: 0.60 metros sobre vías VU-2 y VU-3 y la fachada posterior.
- Aislamiento lateral: no se exigen .

En los desarrollos por el sistema de agrupación o conjuntos de vivienda, se deben mantener en parámetros de fachada continua sobre el espacio público. En caso de que sobre esta fachada se sitúen retrocesos, aislamientos o patios, deberán cerrarse contra el espacio público por medio de muros o antepechos que continúen las características del material y altura del primer piso de la construcción.

En desarrollos por el sistema de agrupación o conjuntos de vivienda, se exige zonas verdes y comunales en el interior de las mismas equivalentes a 9.5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos en vivienda.

Las áreas y bienes de propiedad y uso privado común de la agrupación o conjunto de vivienda deben ser habilitadas o construidas por quien adelante el desarrollo de la agrupación.

7.4.2.3.5.3.2. TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Concreta y potencia procesos de transformación iniciados de acuerdo a las condiciones morfológicas del espacio urbano, como son volumetría y actividad característica del lugar, estimulando la generación de

espacio público, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para la acción particular de conformidad a lo establecido por las normas.

La aplicación del tratamiento de consolidación se implementará sobre las manzanas que presentan lotes de engorde o áreas consideradas susceptibles a ser urbanizadas como mecanismos de aprovechamiento de las ventajas comparativas y potencialidades del suelo urbano, especialmente en los frentes de las manzanas. Este tratamiento permitirá elevar la intensidad en el uso del suelo urbano.

7.4.2.3.5.3.3. TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

Proceso dinámico y participativo de recuperación y revitalización de las áreas de la ciudad que presentan deterioro físico, ambiental y social.

Modifica sustancialmente el uso de la tierra y de las construcciones, con miras a lograr una utilización más eficiente del suelo, para lo cual las acciones integrales o unidades de actuación urbanística prevén la habilitación y el mejoramiento de la infraestructura, equipamientos y espacios públicos necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Se aplica a sectores con espacio público deficitario y no adecuado; ausencia parcial o total de equipamiento; generadores de conflictos; subutilización de estructuras existentes por deterioro; desarticulación parcial o total de la dinámica urbana; localización estratégica o ubicación de proyectos estructurales definidos en los planes parciales. Los usos en sectores de renovación urbana, que se apliquen a áreas con tratamiento de renovación, responderán a los criterios establecidos en este Plan y/o en los instrumentos que lo desarrollen.

7.4.2.3.5.3.4. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.

Es la acción tendiente a valorar y conservar zonas poseedoras de riqueza urbanística, arquitectónica, arqueológica, histórica, paisajística y ambiental, las cuales representan una visión, un momento o un modo de construir áreas, conjuntos y barrios representativos en su valor formal por el trazado urbano, estructura, actividad y relación con el entorno, consolidando la identidad urbana y cultural de la localidad.

Este tratamiento tiene como objetivo fijar los principios y regulaciones específicas para la recuperación, protección y mantenimiento en buen estado del patrimonio cultural y natural de la ciudad en todas sus manifestaciones.

Este tratamiento se aplicará al patrimonio histórico que haya definido el **Consejo Municipal de Cultura** una vez este conformado y desarrollando sus funciones respectivas.

7.4.2.3.5.3.5. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN A MONUMENTOS NACIONALES

Son los declarados mediante Decreto Nacional, como La Basílica de Nuestra Señora del Rosario. Su intervención, manejo, trámite y demás acciones, se enmarcan en la Ley 397 de 1997.

7.4.2.3.5.3.6. TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN

Es el tratamiento que se da a aquellas zonas que por sus características merecen ser restablecidas o habilitadas para recuperar la calidad de el entorno y mantener el equilibrio del ecosistema.

Se establece un tipo de tratamiento de rehabilitación para aplicar en el casco urbano del municipio de Sandoná así:

Rehabilitación urbana en zonas críticas (RU-1).

Rehabilitación ambiental en zonas verdes y ronda de ríos (RA-2)

Rehabilitación Urbana en Zonas Críticas (RU-1).

Es el tratamiento que se da a aquellas zonas que están ubicadas en sectores del casco urbano que por sus características topográficas presentan de una u otra manera amenaza de riesgo para las construcciones.

En las zonas de tratamiento de rehabilitación en zonas críticas RU-1, se presentan las siguientes normas:

- En las zonas de tratamiento de rehabilitación RU-1 se permiten las adecuaciones de la construcción existente para protección contra deslizamientos.
- En las carreras y calles principales se deben realizar la nivelación y obtener el eje central de la vía resolviendo puntos críticos a través del manejo de niveles y especificaciones de la vía.
- En las zonas urbanas, los ejes de las calles y las carreras en el perímetro urbano se deben dejar remates peatonales así mismo en las partes que se crea necesario para el buen uso y dimensionamiento de las posibles avenidas.
- En la zona urbana y las zonas de rehabilitación de zonas críticas RU-1, para las viviendas se exigen los siguientes aislamientos:
 - a. Aislamiento anterior: 1.0 metros mínimo.
 - b. Aislamiento lateral: No se exigen.
 - c. Aislamiento posterior: 3.0 metros.
- En zonas de rehabilitación de zonas RU-1 se deben conservar los parámetros continuos sobre vías.
- Para toda construcción que se lleve a cabo en la zona de rehabilitación (RU-1) se debe exigir la construcción de las obras civiles necesarias para evitar el colapso en las estructuras que pueden atentar contra los habitantes.

Se aplicara en la siguiente área:

Area de actividad: El tratamiento se podrá implementar en zonas que están ubicadas al interior del perímetro urbano, las cuales presentan características físicas, ambientales y topográficas que de una u otra manera tienen la existencia de amenaza de riesgo para construcciones.

Rehabilitación Ambiental en Zonas Verdes y Ronda de Ríos (RA-2)

El tratamiento de rehabilitación ambiental en zonas verdes (RA-2) es el que se aplica a aquellas zonas que por sus características geográficas y ambientales merece ser rehabilitadas en formas que garanticen el buen uso y manejo del medio ambiente, evitando así su deterioro y contaminación.

En la zona de tratamiento de rehabilitación de zonas verdes y ronda de ríos (RA-2), se permitirá el uso de recreación pasiva, en aquellas que por sus características geográficas lo permitan.

En la zona de rehabilitación de zonas verdes, se permitirán las cesiones tipo III. Las cuales están definidas a conservar y preservar el medio ambiente con fines de reforestación o revegetalización y evitar la erosión.

En zonas verdes se deberán respetar la arborización y elementos de valor ecológico y paisajístico existentes, y no podrán ser modificados ni destruidos quedando prohibido el vertimiento de cualquier tipo de desechos sólidos o líquidos.

Quien pretenda utilizar el suelo en la zona (RA-2), deberá solicitar concepto previo de CORPONARIÑO, sobre su proyecto, a fin de que la Secretaria de Planeación Municipal o la Alcaldía Municipal, pueda exigir las modificaciones del caso y emitir su concepto.

Una vez realizadas las obras de recuperación de la zona de rehabilitación ambiental (RA-2), esta zona se convertirá en zona de conservación ambiental.

La rehabilitación ambiental en zonas verdes y ronda de ríos (RA-2), Se aplicara en la siguiente área:

1. Area de actividad: Zona de Protección (Z.P): Este tratamiento se aplicara a las zonas que comprenden las quebradas Potrerillo, Magdalena o Careperro, El Cementerio, El Hundido. Además este tratamiento se implementara en zonas y áreas localizadas dentro del perímetro urbano y de expansión que tienen las características paisajísticas y ambientales, por lo tanto no pueden ser urbanizadas u otros similares. Estos terrenos serán dedicados a la protección y conservación de los mismos por la importancia que merecen de acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales.

7.4.2.3.5.3.7. AREAS DE APLICACIÓN DE TRATAMIENTOS

Los tratamientos se implementaran de acuerdo a la actividad del suelo de la siguientes manera:

1. Area de actividad: Residencial de baja intensidad (U.V - 1): En esta zona se podrá implementar tratamiento de desarrollo, desarrollo por el sistema de loteo individual, de agrupación o conjuntos de vivienda, de consolidación y/o renovación, el cual se implementara según la ubicación y la clasificación de usos de suelo al que corresponda el predio a desarrollar. La implementación de proyectos de vivienda de interés social se pueden desarrollar en las manzanas propuestas No. 12, 15, 16, 70, 71 y 72, las cuales cuentan con la potencialidad de acceder fácilmente a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y ya cuentan con la trama vial definida.
2. Area de actividad: Residencial, Comercial y Servicios (U.R.C,S - 1): En esta zona se podrá implementar tratamiento de desarrollo por el sistema de loteo individual, de agrupación o conjuntos de vivienda, consolidación y/o renovación, los cuales se implementaran según la ubicación y la clasificación de usos de suelo al que corresponda el predio a desarrollar.
3. Area de actividad: Institucional (U.INS - 1): En estas zonas se buscara asegurar la integridad y funcionalidad de las actividades institucionales y sociales, por lo tanto se restringirá el desarrollo de áreas para uso residencial.
4. Area de actividad: Institucional de alto impacto urbanístico y ambiental (U.INS - 3): En estas zonas se buscara asegurar la integridad y funcionalidad de las actividades institucionales, sociales y económicas de interés y beneficio colectivo, por lo tanto se restringirá el desarrollo de áreas para uso residencial.
5. Area de actividad: Institucional de alto impacto social (U.INS-4): En estas zonas se buscara asegurar la integridad y funcionalidad de las actividades institucionales y sociales de interés y beneficio colectivo, por lo tanto se prohíbe el desarrollo de áreas para uso residencial.
6. Area de actividad: Recreacional, Deportivo y Zonas Verdes – (U.R.D) – Bajo impacto: En estas zonas se buscara asegurar la integridad y funcionalidad de las actividades de recreación y protección de interés y beneficio colectivo, por lo tanto se restringirá el desarrollo de áreas para uso residencial. El

desarrollo para esta área será la implementación de polideportivos y adecuación de la infraestructura existente.

7. Area de actividad: Zona de Protección – (Z.P) – Bajo impacto: En estas zonas se busca proteger y conservar el paisaje y el medio ambiente, comprenden las quebradas Potrerillo, Magdalena, Cementerio, El Hundido, además este tratamiento se implementara en zonas y áreas localizadas dentro del perímetro urbano y de expansión que tienen las características paisajísticas y ambientales de protección, por lo tanto no pueden ser urbanizadas u otros similares. Los terrenos serán dedicados a la protección y conservación de los mismos por la importancia que merecen de acuerdo con el Código Nacional de Recursos Naturales.
8. Area de actividad: Patrimonio, Cultural y Arquitectónico - (P.C.A.): Infraestructura que fue declarada mediante Decreto Nacional. Por lo tanto su intervención, manejo, trámite y demás acciones, se enmarcan en la Ley 397 de 1997.
9. Area de actividad de Manejo Especial por la Presencia de Amenaza Alta por Hundimiento: Se implementara el tratamiento protección para zonas que están ubicadas en sectores del casco urbano cuyas características topográficas y geomorfológicas, presentan de una u otra manera la presencia o influencia de amenaza de alto riesgo, por lo tanto se restringe el desarrollo de áreas para ser urbanizadas u otros similares. En caso de proyectar usos de vivienda deberán realizar estudios geológicos, geotecnicos, geofísicos y topográficos detallados para dar la licencia de construcción.

7.4.2.4. PROPUESTA PLAN VIAL

De acuerdo a la clasificación que existente en la Secretaria de Obras Públicas la red vial del municipio de Sandoná es de carácter secundario y terciario siendo estas unas definiciones de carácter funcional.

Las de carácter secundario son las que están compuestas por aquellas vías que unen cabeceras municipales entre si y/o son accesos de una red troncal y transversal.

Por red terciaria se entiende la red compuesta por las vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o unen veredas entre sí.

Para efectos del Esquema de Ordenamiento Territorial de Sandoná, la clasificación se la realizo con base a las anteriores definiciones y el resultado de la propuesta es la siguiente:

7.4.2.4.1. VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS)

La vía regional secundaria es aquella que conecta el casco urbano y la carretera principal de orden departamental. En el municipio de Sandoná, las vías que reúnen las características de esta categoría son las siguientes:

**CUADRO No. 5
VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS)
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE SANDONÁ**

EJES VIALES		Longitud Pavimento	Longitud Afirmado	Longitud Tierra	Longitud Total
		Kilómetros			
1	Sandoná – Puente sobre el río Chacaguaico		20		20
2	Sandoná – Puente sobre la Q. Honda		10		10

FUENTE: Esta investigación – Secretarías de Obras Públicas.

Estas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a. Retroceso: 20 metros a partir del centro de la calzada.
- b. Calzada: 10 metros mínimo.
- c. Radio mínimo de curvaturas: 80 metros.
- d. Pendiente máxima de longitud crítica: 150 metros con el 8%.
- e. Vallas de propaganda: a 10 metros de la calzada.

Dentro del retroceso de 20 metros será conveniente exigir una zona de conservación ambiental mínima de 6 metros con uso exclusivo para reforestación u otros, con la restricción de la construcción de viviendas u otra clase de construcciones.

7.4.2.4.2. VIA DE PENETRACION RURAL (VPR)

Las vías de penetración rural son aquellas que conectan las zonas urbanas con las rurales y las rurales entre sí. En el municipio de Sandoná, las vías que reúnen las características de esta categoría se pueden observar en el Cuadro No. 6.

Las características que tendrán estas vías serán las siguientes:

- a. Retroceso: 10 metros a partir del centro de la calzada.
- b. Calzada: 7 metros
- c. Radio mínimo de curvatura: 30 metros.

Ver Cartografía Sistema Vial Municipal.

Los objetivos del Plan Vial del municipio de Sandoná son: La formulación de propuestas adecuadas, con el ánimo de solucionar las debilidades y necesidades que presentan las vías de comunicación del municipio, necesidades que se han identificado en el correspondiente diagnóstico, la clasificación, descripción y localización en la respectiva cartografía permite tener una herramienta para recolectar, almacenar, extraer, transformar y desplegar datos espaciales reales para este propósito. La clasificación está dada de acuerdo con las categorías existentes en el municipio.

Con la implementación del Plan Vial propuesto se solucionará en gran parte las dificultades existentes en el traslado para la adquisición de bienes de consumo en la cabecera municipal, también se solucionará el mal estado de las vías y mejorarán las condiciones para las actividades productivas de bajo rendimiento económico. Ver cuadro No. 7: Sistema de Comunicación Vial Local - Regional

7.4.2.4.3. VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1).

Vía urbana que por sus especificaciones facilita el enlace entre los puntos importantes de la cabecera municipal. Vía de mayor tráfico urbano sirve para definir los sectores y la relación de enlace entre estos.

Se determinan como Vía Urbana de Primer orden (VU-1) las siguientes:

- Desde la entrada al perímetro urbano sobre la carrera 4ª (vía Pasto–Sandoná), pasando por la avenida Centenario hasta los límites del perímetro urbano propuesto vía Consacá.
- Desde la carrera 4ª hasta la carrera 5ª, sobre la diagonal 4ª.
- Desde la intersección de la diagonal 4ª con la carrera 5ª, hasta la intersección con la Avenida Centenario (vía a Consacá), sobre la carrera 5ª.
- Desde la calle 4ª. hasta la calle 7ª, Sobre la carrera 3ª.
- Desde la carrera 3ª. hasta la carrera 5ª, por la calle 4ª.

- Desde la carrera 3ª. hasta la carrera 5ª, sobre la calle 5ª.
- Desde la carrera 3ª. hasta la carrera 5ª, sobre la calle 6ª.
- Desde la carrera 3ª. hasta la carrera 5ª, sobre la calle 7ª.

Ver Cartografía urbana: Plan Vial Urbano Propuesto – Mapa No. 10.

Centro Poblado de El Ingenio Centro

La vía de primer orden que integra la malla vial del centro poblado, hace parte del sistema vial municipal, cuyos puntos son Sandoná–Puente sobre el río Chacaguaico y su categoría es de Vía Regional Secundaria.

Centro Poblado de Santa Rosa

Se determinan como Vía Urbana de Primer orden (VU-1) las siguientes:

- Desde la entrada al perímetro propuesto del centro poblado, hasta la intersección con la calle 2 y carrera 2, sobre la diagonal 1ª.
- Desde la calle 2ª. hasta la calle 3ª, sobre la carrera 2ª.
- Desde la calle 2ª. hasta la calle 3ª, sobre la carrera 3ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 3ª.
- Desde la intersección con la calle 3 y carrera 3, hasta los límites del perímetro propuesto, sobre vía que comunica a Santa Rosa-El Placer.

Ver Cartografía Centro Poblado de Santa Rosa – Plan Vial – Mapa No. 8.

Centro Poblado de Santa Barbara

Se determinan como Vía Urbana de Primer orden (VU-1) las siguientes:

- Desde la entrada al perímetro propuesto del centro poblado atravesándolo de norte a sur, hasta llegar a los límites del perímetro propuesto, sobre la carrera 2ª.

Ver Cartografía Centro Poblado de Santa Barbara – Plan Vial – Mapa No. 8.

Las características que tendrán estas vías serán las siguientes:

- a. Ancho total: 9: 00 metros
- b. Ancho y número de calzadas: 2 calzadas de 3.5 metros cada una.
- c. Ancho de andenes: 1.3 metros en zonas de vivienda.
- d. Radio mínimo de empede: 5 metros.
- e. Estacionamiento en un solo costado.

Retrocesos: En zonas mixtas: 2 metros mínimo para dar lugar a la construcción de pasajes cubiertos (voladizos).

En zonas de vivienda: 3 metros de paramento propuesto para antejardin.

7.4.2.4.4. VIAS URBANAS DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

Vía urbana de penetración a sectores y veredas.

Como Vía Urbana de Segundo Orden (VU-2) las siguientes:

- Desde la entrada a la planta de tratamiento de agua potable hasta la calle 8ª., sobre la carrera 1ª.
- Desde la calle 1ª. hasta la calle 5ª, sobre la carrera 2ª.
- Desde la calle 6ª. hasta la calle 8ª, sobre la carrera 2ª.
- Desde la calle 9ª. hasta la calle 11ª, sobre la carrera 2ª.
- Desde la calle 1ª. hasta la calle 4ª, sobre la carrera 3ª.
- Desde la calle 7ª. hasta la calle 13, sobre la carrera 3ª.
- Desde la calle 12. hasta el inicio de la proyección de la carrera 3ª, sobre la carrera 3ª.
- Desde la calle 9ª. hasta la calle 11, sobre la carrera 4A.
- Desde la calle 2ª. hasta la intersección con la proyección del Paso Nacional, sobre la carrera 6ª.
- Desde la calle 3ª. hasta la canalización de la Q. Potrerillo, sobre la carrera 6ª.
- Desde la carrera 8ª. hasta la calle 7ª, sobre la carrera 7A.
- Desde la carrera 8ª. hasta la Urbanización Villa del Rosario, sobre la carrera 7B.
- Desde la diagonal 6ª. hasta los límites del perímetro urbano propuesto, sobre la carrera 8ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 1ª.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 1ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 7ª, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 3ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 6ª, sobre la calle 3ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 4ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 7ª, sobre la calle 4ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 5ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 7ª, sobre la calle 5ª.
- Desde la carrera 7ª, hasta la diagonal 6ª, sobre la calle 5ª.
- Desde el pie de la Cascada de Belén, hasta la carrera 1ª, sobre la calle 6ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 7ª, sobre la calle 6ª.
- Desde la carrera 7ª, hasta el límite del perímetro propuesto, sobre la diagonal 6ª.
- Desde el inicio de calle 7ª, hasta la carrera 1ª, sobre la calle 7ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 7ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 7ª, sobre la calle 7ª.
- Desde la carrera 7ª, hasta la carrera 7ª, sobre la calle 7ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 8ª, sobre la calle 8ª.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 8ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 7ª, sobre la calle 8ª.
- Desde la carrera 3ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 9ª.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 4A, sobre la calle 9ª.
- Desde la carrera 2A, sobre la calle 10, entrada urbanización Mundo Nuevo.
- Desde la carrera 3ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 10.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 10.
- Desde la carrera 2A, sobre la calle 10A, entrada urbanización Mundo Nuevo.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 11.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 11.
- Desde la carrera 3ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 12.

- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 12.
- Desde la carrera 3ª, hasta la carrera 4ª, sobre la calle 13.
- Desde la carrera 5ª, siguiendo la vía a Roma Chavez y los 2 ramales que se desprenden de la calle 13 hasta interceptar con el perímetro urbano propuesto.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 14A.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 14B.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 15.
- Desde la carrera 4ª, por la vía a San Isidro hasta la intersección con el perímetro urbano propuesto, sobre la calle 16.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 16.
- Las vías existentes de la urbanización El Naranjal, ubicada entre la carrera 6ª y calle 2ª esquina, se clasificación en esta categoría.

Ver Cartografía urbana: Plan Vial Urbano Propuesto – Mapa No. 10.

Centro Poblado de El Ingenio Centro

- Desde los limites del perímetro propuesto, hasta la intersección con la vía que comunica Pasto - Sandoná, sobre la carrera 2ª.
- Desde la calle 3ª, hasta la calles 2A, sobre la carrera 3ª.
- Desde la calle 3ª, hasta los limites del perímetro propuesto, sobre la carrera 4ª.
- Desde los limites del perímetro propuesto, hasta la intersección con la vía que comunica Pasto - Sandoná, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 3, sobre la calle 2A.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 3, sobre la calle 2B.
- Desde los limites del perímetro propuesto, hasta la intersección con la vía que comunica Pasto - Sandoná, sobre la calle 3ª.

Ver Cartografía Centro Poblado de El Ingenio Centro – Plan Vial – Mapa No. 8.

Centro Poblado de Santa Rosa

- Desde los limites del perímetro propuesto, hasta la calle 2ª, sobre la carrera 3ª.
- Desde los limites del perímetro propuesto, hasta la intersección con diagonal 1ª, sobre la carrera 2ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 1ª.
- Desde la carrera 3ª, hasta la intersección con vía que comunica a Santa Rosa – El Placer, sobre la calle 3ª.

Ver Cartografía Centro Poblado de Santa Rosa – Plan Vial – Mapa No. 8.

Centro Poblado de Santa Barbara

- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 1ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 1ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 3ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta los limites del perímetro propuesto, sobre la calle 3ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 4ª.
- Desde la calle 1ª, hasta la calle 4ª, sobre la carrera 1ª.
- Desde la calle 1ª, hasta la calle 3ª, sobre la carrera 2A.

- Desde los límites del perímetro propuesto, hasta la calle 2ª, sobre la carrera 3ª.

Ver Cartografía Centro Poblado de Santa Barbara – Plan Vial – Mapa No. 8.

Las características que deberán cumplir estas vías serán las siguientes:

- a. Ancho total: 10 metros mínimo.
- b. Ancho y número de calzadas: 1 calzada de 7 metros.
- c. Andenes: 1.30 metros mínimo.
- d. Radio mínimo de empuje: 5 metros.
- e. Uso: Tránsito vehicular u ocasionalmente peatonal.

Retroceso: En zonas mixtas 2 metros mínimo: en zonas de vivienda 2 metros mínimo a partir del paramento propuesto.

7.4.2.4.5. VIAS URBANAS DE TERCER ORDEN O VIA URBANA PEATONAL (VU-3)

Estrictamente peatonal (vías escalonadas), las vías peatonales que no son escalonadas se permitirá el tránsito ocasional de vehículos de emergencia.

Como Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3) –Escalonadas las siguiente:

- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 3ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 6ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 7ª.
- Desde la calle 5ª, hasta la calle 6ª, sobre la carrera 2ª.

Como Vía Urbana de Tercer Orden (VU-3) las siguiente:

- Desde la carrera 6ª, hasta la calle 2ª, sobre la diagonal 2ª.
- Desde la carrera 7ª, hasta los límites del perímetro urbano propuesto, sobre la diagonal 3ª.
- Desde la carrera 7ª, hasta los límites del perímetro urbano propuesto, sobre la calle 4ª.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 6ª, sobre la calle 5A.
- Desde la carrera 7ª, hasta la calle 5ª, sobre la calle 5A.
- Desde la carrera 7, hasta la calle 7ª, sobre la vía de acceso B/Agulongo.
- Desde la carrera 7A, hasta la carrera 8ª, sobre la calle 6A.
- Desde la calle 5ª, hasta la calle 5A, vía peatonal alterna.
- Desde la calle 6ª, hasta la intersección con proyección de la calle 7ª, sobre la vía peatonal ubicada en predios aledaños al Jardín Infantil las Mercedes.
- Desde la calle 6ª, hasta la carrera 7ª, sobre la vía peatonal del polideportivo del Barrio San José.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 6ª(intersección con la canalización de la Q. Potrerillo), sobre la calle 9ª y las vía que se desprenden de esta.
- Desde la calle 11, hasta la calle 12, sobre la carrera 3A.
- Desde la calle 11, hasta la calle 12, sobre la carrera 3B.
- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 6ª, sobre la calle 11.
- Desde la calle 12, hasta la calle 13, sobre la carrera 2B, se incluyen los ramales peatonales que se desprenden de esta vía.
- Desde la carrera 5ª, acceso al Cerro de Campo Alegre.

- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 12ª, se incluyen el acceso peatonales existente.

Ver Cartografía urbana: Plan Vial Urbano Propuesto – Mapa No. 10.

Centro Poblado de El Ingenio Centro

- Desde los limites del perímetro propuesto, hasta la intersección con la vía que comunica Pasto - Sandoná, sobre la calle 1ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la calle 2A, sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 3ª, hasta los limites del perímetro propuesto, sobre camino de herradura tras del I.C.B.F.

Ver Cartografía Centro Poblado de El Ingenio Centro – Plan Vial – Mapa No. 8.

Centro Poblado de Santa Rosa

- Desde la calle 2ª, hasta la carrera 3ª, sobre los calle 1ª.
- Desde la intersección de la calle 3ª con carrera 2ª, hasta los limites del perímetro propuesto sobre la calle 3ª.
- Desde la intersección con la vía Santa Rosa – Placer, hasta l entrada al cementerio, sobre la vía de acceso al cementerio.

Ver Cartografía Centro Poblado de Santa Rosa – Plan Vial – Mapa No. 8.

Centro Poblado de Santa Barbara

- Desde la intersección de la calle 1ª con carrera 1ª, hasta los limites del perímetro propuesto, sobre peatonal 1ª.
- Desde la carrera 3ª, hasta los limites del perímetro propuesto, sobre la calle 1A.
- Desde la carrera 3ª, hasta los limites del perímetro propuesto sobre la calle 2ª.
- Desde la carrera 1ª, hasta los limites del perímetro propuesto sobre la calle 3ª.

Ver Cartografía Centro Poblado de Santa Barbara – Plan Vial – Mapa No. 8.

Las características que deberán cumplir las anteriores vías serán las siguientes:

- a. Ancho total: 4 metros.
- b. Ancho de andenes: 1.00 metros

En las zonas consolidadas de Sandoná, las vías existentes no cumplen con las especificaciones exigidas en esta propuesta por lo que conservarán su estructura original. La implementación del Plan Vial propuesto en zona consolidada, se ajustara a las actuales características de cada sector predominando la continuidad de la trama vial.

Es importante aclarar que hasta tanto no se consoliden las área vacantes al interior del área urbana que cuenta con infraestructura vial y de servicios, no se podrá incorporar nuevas áreas al perímetro urbano.

La Alcaldía Municipal, previo concepto favorable de la Junta Municipal de Planeación queda facultada para definir las características, detalles de localización y trazado general de las vías que no figuran en el Plan Vial, de conformidad con las disposiciones contenidas en las normas vigentes sobre reglamentación de lotificación.

El trazado de las vías VU-1, VU-2, VU-3, en las áreas por desarrollar deberán regirse por las siguientes normas:

Deben mantenerse la continuidad de las vías del mismo tipo existente en el sector, dándole la terminación con el mismo material iniciado.

En los casos en que sea inevitable las intersecciones de vías VU-1, VU-2, y VU-3 con vías VRS, se deberá eliminar la continuidad de las vías menores hacia el interior del sector.

7.4.2.4.6. ZONA DE RESERVA PARA VÍAS E INTERSECCIONES DEL PLAN VIAL.

- Corresponde a las zonas previstas, destinadas al buen desenvolvimiento del tránsito vehicular y peatonal.
- Los diseños urbanísticos y construcciones deberán condicionarse a las características geométricas del plan vial.
- Todo diseño urbanístico que se vaya a desarrollar, y este afectado por el plan vial deberá ceder al Municipio de Sandoná, las áreas requeridas para la ejecución de las obras del plan vial.

El Municipio podrá construir cualquier vía del plan vial y recuperar el valor de las obras mediante el cobro de contribución de valorización el cual será definido y reglamentado por el Honorable Concejo Municipal.

Con el objeto de dar continuidad a la estructura vial, normalizar su manejo, suplir las necesidades y reactivar el desarrollo Urbano del Municipio se dará la proyección de vías urbanas del Plan Vial Municipal y se incluirán en los planos viales.

En el área urbana del Municipio de Sandoná se proyectan las siguientes vías:

Al interior del perímetro urbano:

- Desde la carrera 1ª, hasta los límites del perímetro urbano, sobre la carrera 3ª.
- Desde la calle 9ª, hasta la calle 10, proyección de la carrera 4ª.
- Desde la calle 8ª, hasta la calle 9ª, proyección de la carrera 4A.
- Desde la diagonal 4ª, hasta la carrera 5A, proyección de una vía peatonal para tener acceso a la urbanización El Naranjal.
- Desde la calle 1ª, hasta la calle 2ª, proyección de la carrera 6ª.
- Desde la calle 9ª, hasta la calle 10, proyección de la carrera 4ª.
- Desde la Av. Centenario, hasta la carrera 5ª, sobre la calle 17.

La proyección de la vía que es denominada Paso Nacional, la cual servirá para la regulación del tráfico y el paso de vehículos de carga, afectará a las siguientes vías:

- Desde la carrera 5ª, hasta la carrera 7ª, sobre los tramos de la diagonal 4ª y calle 3ª.
- Desde la calle 3ª, hasta la calle 8ª, sobre la carrera 7ª.

Las anteriores vías se adecuarán con las especificaciones de una Vía Urbana de Primer orden (VU-1) y su clasificación será de igual manera.

La proyección de la vía perimetral que hará parte de la continuidad del Paso Nacional, cumplirá con las especificaciones de una Vía regional Secundaria (VRS), teniendo en cuenta las siguientes modificaciones: dentro del retroceso de 20 metros será conveniente exigir una zona de conservación ambiental mínima de 10 metros con uso exclusivo para reforestación u otros de la misma categoría, se prohíbe estrictamente la construcción de viviendas u otra clase de construcciones sobre sus costados, debido a la presencia e

influencia de riesgo de amenazas naturales (Ver Cartografía Urbana: Amenazas Naturales - Mapa No. 11). Los puntos de partida y llegada de la vía propuesta son los siguientes:

- Desde la intersección de la calle 8ª con la carrera 7ª (límite del perímetro urbano propuesto), pasando por el sector del Porvenir hasta interceptarse con la vía que comunica a Sandoná con el municipio de Consacá en el sector denominado la Cafelina.

Las vías propuestas para dar la continuidad de la malla vial de la zona de expansión urbana, una vez se hayan habilitado, pasaran a ser clasificadas como Vías Urbanas de Segundo Orden (VU-2), las cuales llevarán la nomenclatura propuesta en la reestructuración de la señalización vial. La continuidad y la proyección de las vías será la siguiente:

- Desde la calle 8ª, hasta la calle 14, sobre la carrera 1ª.
- Desde la calle 8ª, hasta la calle 14, sobre la carrera 1A.
- Desde la calle 8ª, hasta la calle 16, sobre la carrera 2ª.
- Desde la calle 13, hasta la calle 17B, sobre la carrera 3ª.
- Desde el inicio de la proyección de la calle 3A, hasta la calle 13A, sobre la carrera 3A.
- Desde la calle 17A, hasta la calle 17B, sobre la carrera 3A.
- Desde la carrera 1A, hasta la carrera 1ª, sobre la calle 8ª.
- Desde la carrera 3ª, hasta la carrera 1A, sobre la calle 9ª.
- Desde la carrera 2ª, hasta la carrera 1ª, sobre la calle 11.
- Desde la carrera 3ª, hasta la carrera 1ª, sobre la calle 12.
- Desde la carrera 3ª, hasta la carrera 1ª, sobre la calle 13.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 1ª, sobre la calle 13A.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 1A, sobre la calle 14.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 14B.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 15.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 15A.
- Desde la carrera 4ª, hasta la carrera 2ª, sobre la calle 16.
- Desde la Avenida Centenario, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 17.
- Desde la Avenida Centenario, hasta la carrera 3ª, sobre la calle 17A.
- Desde la Avenida Centenario, hasta la carrera 3A, sobre la calle 17B.

Ver Cartografía urbana: Plan Vial Urbano Propuesto – Mapa No. 10.

Centro Poblado de Santa Rosa

En el Centro Poblado de Santa Rosa se proyectan las siguientes Vías de Tercer Orden (VU-3):

- Desde la carrera 2ª, hasta calle 3ª, sobre la calle 2A.
- Desde la calle 2ª, hasta la calle 2A, sobre la carrera 2A.

Ver Cartografía Centro Poblado de Santa Rosa – Plan Vial – Mapa No. 8.

7.4.2.4.7. CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y ADECUACIÓN DE CAMINOS DE TROCHA QUE FORMAN PARTE DEL PLAN VIAL MUNICIPAL

Con el objeto de consolidar como una unidad municipal a Sandoná es de gran importancia que se busque los medios adecuados para la implementación de la infraestructura vial propuesta y concertada en los

talleres comunitarios. Según la necesidad de cada sector, las vías propuesta se pueden observar en el Cuadro No. 8.

7.4.2.4.8. REESTRUCTURACION SEÑALIZACION VIAL – AREA URBANA DE SANDONA

La señalización urbana es un elemento informativo, normativo y de identificación que facilita la accesibilidad y movilidad de los habitantes y transeúntes de la ciudad.

La señalización urbana estará conformada por los siguientes elementos:

1. Elementos de nomenclatura domiciliaria y urbana: Identifican y localizan los inmuebles construidos de la ciudad, como viviendas, vías y equipamientos.
2. Elementos de señalización vial: orientan, informan, controlan, previenen y reglamentan la movilidad peatonal y vehicular.

La propuesta de reestructuración de señalización vial, será viable una vez que la zona de expansión urbana empiece a ser funcional y su identificación se pueden observar en la Cartografía Urbana: Plan Vial Urbano Propuesto – Mapa No. 10, el cual hace parte integrante de este E.O.T.

7.4.2.5. PROPUESTA DE ZONIFICACION DE BARRIOS - CABECERA MUNICIPAL

La propuesta de zonificación de barrios en la Cabecera Municipal, se realizó a través de la actualización de las cartas catastrales (trabajo de campo), donde se hacía pequeños interrogantes a la comunidad en cuanto a la zonificación de barrios y las modificaciones que se harían. El resultado fue de una aceptación general a la propuesta, ya argumentan que la sectorización de barrios obedece a aspectos sociales, culturales, deportivos y de festividades, los cuales no tienen criterios funcionales o técnicos, y por tal razón no sirven como instrumento de planeación u organización de la unidad urbana de Sandoná. La formulación de la propuesta esta bajo criterios urbanísticos tales como aspectos topográficos, naturales, físicos, sociales, económico y cultural.

En este orden de ideas y como primera medida se ha eliminado dentro de la nueva estructuración de barrios las comunas, puesto que se considera que para una región con la población urbana como la de Sandoná éstas se hacen innecesarias, por que el manejo y el contacto con la Administración Municipal aún puede considerarse directo. La sectorización en comunas son sistemas aplicables a ciudades cuya densidad de habitantes y por lo tanto de barrios es bastante alta y la relación con los entes administrativos se dificulta, lo cual obliga a conformar grupos inter barriales que les atribuyen el poder suficiente para así lograr establecer los contactos necesarios con las instituciones de su interés además de ser un medio de organización general que las mismas instituciones establecen para su mejor manejo. En este sentido la única clasificación que se le atribuye a la zona urbana de Sandoná dentro de su organización es la de barrios, conformando de esta manera dieciséis y son los siguientes: San Francisco, El Naranjal, San Carlos, Belén, Cafetero, San José, El Comercio, Obrero, 20 de julio, Villa del Rosario, Agualongo, Hernando Gómez, Melendez, Campo Alegre, Centenario y Cementerio - San Jerónimo (Ver Cartografía Urbana: Sectorización de Barrios - Mapa No. 13).

7.4.2.6. VISION URBANO REGIONAL MUNICIPIO DE SANDONÁ

La cabecera del municipio de Sandoná se localiza aproximadamente en la coordenadas 634.008N y 956.228E.

“El asentamiento de la población de Sandoná, tienen sus inicios aproximadamente en el año de 1.864, donde el señor Julián Cabrera, dueño de unos fundos en los alrededores de la Colina de La Cruz del Arado, con miras a obtener un buen provecho agrícola instó a los campesinos a trabajar en ellas cediéndoles lotes para que construyeran sus viviendas y asignando parcelas donde con sus familias podrían cultivar en beneficio propio.

Dadas las buenas condiciones del lugar, su clima benigno, la cercanía del camino y las ventajosas ofertas de trabajo, en poco tiempo se instalaron los labriegos y formaron un caserío compuesto de 42 chozas de bahareque y una rústica capilla en donde el párroco de La Florida uno que otro domingo celebraba misa.

Por estas fechas, los indígenas de Mataconchuy y los moradores de las tierras de El Ingenio pasaron a depender de La Florida por que el límite norte de la parroquia de Consacá que era el Río Chacaguaico se modificó trasladándolo al Río de El Ingenio.

La nueva Población creció rápidamente, faltaba el pastor que los mantuviera congregados y les prestara el auxilio espiritual que hasta el momento sólo recibían en raras ocasiones, los habitantes imploraron la presencia permanente de un sacerdote que impartiera enseñanzas y consuelo a los numerosos fieles diseminados entre La Cruz del Arado, Paltapamba, El Hatillo y sus vecindades, la espera no fue muy larga, muy pronto una voz del Evangelio uniría estas pequeñas e incipientes poblaciones.

El 18 de marzo de 1.866, colmados de alborozos, recibieron al Reverendo Padre Ciro Ramírez quien ese mismo día bautizó el primer niño con el nombre de Juan Florentino, hijo de Domingo Cabrera y Matilde Samudio, en presencia de los padrinos Juan María Bucheli y Ramona Portilla y con la concurrencia de casi todo el Pueblo. En los 2 años y 3 meses que permaneció el sacerdote, hubo 219 bautizos lo cual indica que la población aumentaba con celeridad.

La autoridad civil la ejercía como juez de partido Don José Belisario Vaca desempeñando discrecionalmente las funciones de juez y jefe de policía en asuntos verbales, con responsabilidad ante el superior de Consacá cuya jurisdicción administrativa alcanzaba hasta el Sur del Río Ingenio, a él le tocaba intervenir en discusiones y peticiones y en casi todos los problemas de la Comunidad.

Después de decretada la desamortización, eran continuas las querellas entre los pobladores y los trabajadores de la hacienda por asuntos de tierras y de frutos; la situación era tensa por que la Iglesia no accedió al despojo y reclamaba al Gobierno la restitución de sus bienes, desconociendo el traslado del dominio a los particulares que sólo llegó a aceptar el 31 de diciembre de 1.887 mediante el artículo 29 del Concordato celebrado entre la Santa Sede y la República de Colombia.

A parte de este conflicto, como era previsible, el Pueblo empezó a padecer hacinamiento, la propiedad de los primeros ocupantes se volvió insuficiente y en La Cruz del Arado el terreno quebrado no permitía la expansión del Caserío.

En cambio, la Meseta de Paltapamba, ahora propiedad del Estado, terreno extenso y plano, de clima medio, con variadas sementeras, situado al pie de una hermosa Cascada en un escalón entre el Galeras y el Guaitara, ofrecía condiciones inmejorables para asentar la población que allí tendría agua, trabajo y alimentos.

Don José Belisario Vaca, funcionario activo, de visión futurista y pendiente del bien común se desempeñó en esta idea y decidió convencer a las gentes de la oportunidad del momento para pedir urgentemente al Gobierno la adjudicación de esa parte de la expropiada hacienda con el fin de levantar el Poblado.

En octubre de 1.865 logró reunir a varios líderes con quienes viajó a Pasto en donde con la asesoría del jefe de la Municipalidad, redactaron y firmaron un respetuoso memorial petitorio, que por intermedio del secretario de hacienda del Estado Soberano del Cauca fue remitido al presidente de La Unión.

El área de la Planicie descrita en el documento de solicitud no estaba desprovista, fuera de las plantaciones que ya se veían descuidadas, se encontraban allí las instalaciones de la hacienda con sus establos y trapiches, las casas de residencia, la capilla y dispersas unas cuantas viviendas pajizas de los trabajadores.

El Gobierno presidido nuevamente por el General Tomás Cipriano de Mosquera, atendió generosamente la solicitud, el secretario de hacienda y fomento de los Estados Unidos de Colombia expidió la Resolución de 24 de noviembre de 1.866 y para efectos de su reglamentación el 27 del mismo mes la despachó al Estado Soberano del Cauca.

El territorio del Municipio de Sandoná, fue asiento de los grupos tribales Cuchipí, Cinza, Cunchuy, Matacunchuy y Yambinoy de la familia de los Hatunllactas (Quillacingas), además de los Guaycosos emparentados con Abades – Carib.

En la época de la conquista fue encomienda de Sebastián de Belalcázar, quien por servicios prestados a la corona la entregó en su mayor parte al Capitán Conquistador Juan Rodríguez de Aragón, a cuya muerte su viuda Catalina Muñoz de Ayala la vende al Regidor y Encomendero Francisco de Erazo y éste a su vez la traspasa a su hijo Sebastián de Erazo el cual la mantuvo por largo tiempo mejorándola y a la vez haciéndola productiva.

Hacia 1.665, las monjas concepcionistas merced a compras y donaciones, aparecen como propietarias de grandes extensiones agrícolas y ganaderas en la margen derecha del Río Guaitara hasta las cumbres del Galeras. Esta Hacienda, la mantuvieron hasta cuando despojadas de ella durante el gobierno del General Tomás Cipriano de Mosquera en 1.861.

El 24 de noviembre de 1.866, el Despacho de Hacienda y Fomento de los Estados Unidos de Colombia, respondiendo a una petición, adjudica a los indígenas de Sandoná 49 hectáreas del terreno Paltapamba – Llano de los Aguacates. En quechua, para levantar la población, separando previamente los espacios necesarios para calles, plazas y edificios del Distrito.

El Municipio fue creado mediante Ordenanza No. 33 del 12 de octubre de 1.868 de la Legislatura del Estado Soberano del Cauca con el nombre de Distrito de Mosquera, siendo su primer Alcalde el Coronel Miguel Angel de La Portilla, anteriormente Secretario Privado del Presidente Mosquera.¹

Como cabecera municipal, Sandoná actúa como el principal centro prestador de servicios del municipio; Actúa como centro de la micro-región, sirve y abastece al área compuesta por los municipios de Ancuya, Linares, Consacá y La Florida.

El fortalecimiento de Sandoná como un municipio competitivo no depende exclusivamente de la existencia de políticas económicas, sociales y ambientales adecuadas. Depende en gran medida, de la apropiada proyección espacial y territorial que adquieran las misma. Esto implica que hay que sustentar la fortaleza del municipio a partir de sus sectores, es decir seguir construyendo al municipio con un desarrollo regional más autónomo y articulado, en donde la estructura económica, institucional, social, histórica, cultural, etc., se constituyan en elementos básicos para la contribución de un municipio competitivo en el ámbito regional.

En este orden de ideas y de acuerdo a la organización espacial y jerarquización urbana en Nariño, la visión urbano regional para el municipio es de fortalecerse como Centro Sub-Regional, a través de lograr el cumplimiento de los objetivos, políticas, estrategias y proyectos propuestos en el presente E.O.T, entre los cuales están el plan de equipamientos, plan de servicios públicos domiciliarios, plan vial con el cual se mejoraran los flujos de bienes y servicios al interior del municipio y a la vez con los municipios vecinos.

El territorio Sandoneño forma parte de la gran cuenca del río Guaitara, extendida de sur a norte en unos 4000 km² por el centro de la región montañosa de Nariño. Su riqueza agrícola y ganadera ha sido el incentivo para el desarrollo de la mayoría de los municipios de Nariño, Ipiales, Cuaspud (Carlosama), Cumbal, Potosí, Pupiales, Iles, Funes, Sauyes, Imués, Ospina, Tuquerres, Guaitarilla, Tangua, Yacuanquer,

¹ Avatares y Esperanzas de un Pueblo - Víctor Manuel González C

Santacruz, Consacá, Ancuya, Linares, el corregimiento de Tabiles (Linares), Samaniego, Sandoná, La Florida, El Tambo, el corregimiento del Peñol y Sotomayor.

El municipio de Sandoná está inherentemente ligado al desarrollo regional y departamental de Nariño, la especialización económica de esta zona del país frente al sistema nacional, define claramente la actual situación socioeconómica del municipio de Sandoná y sus relaciones con la capital departamental y con otros municipios.

La base económica local se sustenta en la actividad agropecuaria, ante todo con la producción panelera, la actividad artesanal y el turismo. Este microsistema económico territorial, presenta características del incipiente sistema capitalista nacional, que ha delegado a los sistemas locales, la producción y abastecimiento de mercados regionales de materias primas y productos semielaborados y algunos mínimos excedentes destinados a mercados nacionales e internacionales, en condiciones de amplia desventaja dadas las políticas neoliberales y aperturistas de los últimos gobiernos.

Amenazas Naturales: Los desastres naturales o causados por el hombre son uno de los problemas a los cuales debe hacer frente la sociedad con el fin de evitar las pérdidas de vidas y bienes y el fuerte impacto que ellas tienen sobre el individuo y la comunidad en general.

El Estado tiene la tarea constitucional de proteger a los ciudadanos en su vida, honra y bienes y por ello debe atender las labores de prevención y preparación para eventos de esa naturaleza. Igualmente es una responsabilidad social de cada ciudadano consigo mismo, con su familia y con su comunidad prepararse para responder mejor a los efectos de un desastre y brindar la ayuda requerida.

El reconocimiento adecuado de las amenazas derivadas de fenómenos naturales y/o antrópicos, así como la preparación de mapas de amenazas se constituye en una herramienta fundamental para la planeación de un territorio, ya que se evalúan diferentes aspectos físicos concretos en los cuales van a interactuar la población y estructuras de un municipio, constituyéndose como base para programas de manejo, prevención y mitigación de desastres naturales.

Regionalmente, Nariño se encuentra en una de las zonas más activas geológica y tectónicamente del país, son muchos los factores que constituyen una amenaza natural.

El municipio de Sandoná, por la gama de condiciones naturales, presenta características que lo hacen muy privilegiado, pero al mismo tiempo es un espacio geográfico en donde la presencia de fallas geológicas, Centros Volcánicos, junto a los acentuados factores meteorológicos, actúan acelerando los procesos erosivos sobre el alto contraste de pendientes propias de la región, convirtiéndose de esta manera en un lugar en el que se distinguen zonas con diferente grado de amenaza natural.

Históricamente el área de estudio ha presentado eventos naturales y antrópicos de alguna peligrosidad para sus pobladores, en donde han dejado como resultado algunos cultivos agrícolas deteriorados, viviendas afectadas y caminos en mal estado; por fortuna las pérdidas humanas son pocas.

Los desastres son numerosos e incalculables en la región y su impacto se hace cada vez mayor. Las pérdidas económicas y sociales han aumentado en los últimos años y la comunidad en general se ha vuelto más vulnerable, como consecuencia del crecimiento de la población y del proceso urbanizador. Como resultado de la falta de planificación de los procesos de poblamiento de estas zonas y debido a las prácticas de uso del suelo que no están acordes a las condiciones limitantes del terreno, el municipio se ha convertido en un espacio muy vulnerable frente a los fenómenos naturales.

Es por esto que la identificación de amenazas naturales y/ antrópicas, características y espacialización , se constituyen en un elemento inicial para la planeación territorial , con los cuales se pretende mitigar los impactos sociales, económicos y ambientales que puedan originar desastres de este tipo.

7.4.2.7. MODELO URBANO DESEADO

La cabecera municipal de Sandoná después de la culminación satisfactoria de los procesos que intervendrán en el Ordenamiento Territorial, se podrá afirmar que se han iniciado las etapas para construir y formar el modelo urbano deseado.

Los procesos concertados de mayor relevancia y que se esperan obtener con el desarrollo de la construcción del modelo urbano deseado se definieron así: Los proyectos de equipamiento colectivo de interés social en el municipio, se habrán implementado en un 80% aproximadamente, siendo este un porcentaje de gran significado en el marco de desarrollo del municipio; La adecuación y el mantenimiento de las vías que comunican a la cabecera municipal con los principales centros poblados del municipio permitirá que exista mayor integración y desarrollo zonal y municipal; La vía de acceso principal a Pasto-Sandoná estará pavimentada y con obras de arte, el mantenimiento estará a cargo del departamento, está vía proyectará a la cabecera municipal de Sandoná, como un centro turístico alternativo y en algunas circunstancias obligatorio e importante para el flujo de bienes, servicios, pasajeros y vehículos en la región.

El mejoramiento de la vía de acceso principal a Sandoná, generará desarrollo ya que producirá rentas locales y servicios como un aspecto importante en la proyección del sector. La producción y venta de productos agropecuarios, artesanías, servicios para pasajeros y para la región, talleres de mantenimiento de vehículos, tiendas, restaurantes, etc., son entre otras las funciones más importantes que se proyectan con una buena probabilidad.

La priorización del uso del suelo urbano y una adecuada consolidación y densificación de las zonas subutilizadas que no cumplen una función social y que por el contrario están obstaculizando el desarrollo y crecimiento de la ciudad, significará que se hizo un óptimo aprovechamiento de las ventajas comparativas del suelo urbano y que ese es el resultado de una planificación adecuada, concertada y de concientización de la comunidad respecto a la importancia del desarrollo organizado. Una vez terminado este proceso de consolidación y densificación de los espacios internos del perímetro urbano, se entrará a habilitar las zonas de Expansión urbana que es la siguiente alternativa de acuerdo a la planificación ideal.

En síntesis el modelo urbano deseado se lograra con la ejecución satisfactoria de los diferentes objetivos, políticas, estrategias y metas propuestas en cada una de las etapas que se desarrollan en las dimensiones del E.O.T, las cuales serán los rieles para conducir la planificación del escenario deseado a corto, mediano y largo plazo.

7.4.2.8. PROPUESTA DE USO DEL SUELO – CENTROS POBLADOS DE EL INGENIO CENTRO, SANTA ROSA CENTRO Y SANTA BARBARA

Centros Poblados: Definidos como aquellas concentraciones de población que generan actividades complementarias tales como comercio y equipamientos, que además tienen el carácter de cabeceras corregimentales y que por lo tanto tienen peso político administrativo dentro de la estructura general del territorio municipal y a partir de la vigencia del Esquema de Ordenamiento Territorial, tendrán tratamiento de área urbana.

En consecuencia, los Centros Poblados de mayor Jerarquía del Municipio de Sandoná son los siguientes:

1. El Ingenio Centro.
2. Santa Rosa Centro.
3. Santa Barbara.

La propuesta de usos del suelo para los Centros Poblados del municipio de Sandoná, el presente E.O.T propone unos determinados usos, para los cuales se utiliza la misma clasificación, tratamientos y metodología empleada para la propuesta del área urbana de Sandoná, los cuales se reglamentaron según las características que presentan cada uno de dichos centros poblados. Los usos propuestos son los siguientes:

Centro Poblado de El Ingenio Centro:

1. Área de actividad: Residencial de baja densidad (U.V-1).

Volumetría y paramentos: Se permitirán los siguientes:

- **Tipo 1:** Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas manteniendo continuidad de paramentos, volumetría y altura.
- **Tipo 2:** Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado. Estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el Acuerdo y una altura permitida de uno y dos pisos más altillo conservando la tipología existente.
- **Tipo 3:** Construcción que debe permitir continuidad peatonal a partir de la creación de voladizos, pérgolas o arcadas para uso público.

Índices de ocupación: Serán los siguientes:

- **Tipo 1:** Entre el 50% y 60% (Para una hectárea: 69 a 83 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.
- **Tipo 2:** Máximo del 40% (Para una hectárea: 55 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote

- Uso principal: U.V-1
- Uso complementario: U.V-2, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C
- Uso restringido: U.IND-1, U.INS-1C, U.C.S.-2E, U.R.D, U.IND-2,
- Uso prohibido: U.INS-1A, U.INS-1B, Z.P, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S.-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

2. Área de actividad: Institucional. - (U.INS-1).

- Uso principal: U.INS-1A, U.INS-2A.
- Uso complementario: U.INS-1B, U.INS-2B, U.INS-2D, U.INS-3G.
- Uso restringido: U.R.C.S-1C, U.R.D, U.C.S-2A.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B U.IND-1, U.INS-1C, Z.P, U.V-2, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2C, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

3. Área de actividad: Recreacional, Deportivo y Zonas Verdes – (U.R.D) – Bajo impacto.

- Uso principal: U.R.D.
- Uso complementario: Z.P.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, INS-4B.

Centro Poblado de Santa Rosa Centro:

1. Area de actividad: Residencial de baja densidad (U.V-1).

Volumetría y paramentos: Se permitirán los siguientes:

- **Tipo 1:** Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas manteniendo continuidad de paramentos, volumetría y altura.
- **Tipo 2:** Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado. Estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el Acuerdo y una altura permitida de uno y dos pisos más altillo conservando la tipología existente.
- **Tipo 3:** Construcción que debe permitir continuidad peatonal a partir de la creación de voladizos, pérgolas o arcadas para uso público.

Índices de ocupación: Serán los siguientes:

- **Tipo 1:** Entre el 50% y 60% (Para una hectárea: 69 a 83 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.
- **Tipo 2:** Máximo del 40% (Para una hectárea: 55 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote
 - Uso principal: U.V-1
 - Uso complementario: U.V-2, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C
 - Uso restringido: U.IND-1, U.INS-1C, U.C.S.-2E, U.R.D, U.IND-2,
 - Uso prohibido: U.INS-1A, U.INS-1B, Z.P, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S.-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

2. Area de actividad: Institucional.- (U.INS-1).

- Uso principal: U.INS-1A, U.INS-2A.
- Uso complementario: U.INS-1B, U.INS-2B, U.INS-2D, U.INS-3G.
- Uso restringido: U.R.C.S-1C, U.R.D, U.C.S-2A.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B U.IND-1, U.INS-1C, Z.P, U.V-2, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2C, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

3. Area de actividad: Recreacional, Deportivo y Zonas Verdes – (U.R.D) – Bajo impacto.

- Uso principal: U.R.D.
- Uso complementario: Z.P.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, INS-4B.

4. Area de actividad: Institucional de alto impacto urbanístico y ambienta - U.INS-3.

- Uso principal: U.INS-3B, U.INS-3D..
- Uso restringido: U.INS-2C.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.R.D, Z.P, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-3F, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3C, U.INS-3E, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

Centro Poblado de Santa Bárbara:

1. Area de actividad: Residencial de baja densidad (U.V-1).

Volumetría y paramentos: Se permitirán los siguientes:

- **Tipo 1:** Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas manteniendo continuidad de paramentos, volumetría y altura.
- **Tipo 2:** Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado. Estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el Acuerdo y una altura permitida de uno y dos pisos más altillo conservando la tipología existente.
- **Tipo 3:** Construcción que debe permitir continuidad peatonal a partir de la creación de voladizos, pérgolas o arcadas para uso público.

Índices de ocupación: Serán los siguientes:

- **Tipo 1:** Entre el 50% y 60% (Para una hectárea: 69 a 83 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote.
- **Tipo 2:** Máximo del 40% (Para una hectárea: 55 viviendas de 72 mts² como área mínima de construcción) de ocupación del área del lote

- Uso principal: U.V-1
- Uso complementario: U.V-2, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C
- Uso restringido: U.IND-1, U.INS-1C, U.C.S.-2E, U.R.D, U.IND-2,
- Uso prohibido: U.INS-1A, U.INS-1B, Z.P, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S.-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

2. Area de actividad: Institucional. - (U.INS-1).

- Uso principal: U.INS-1A, U.INS-2A.
- Uso complementario: U.INS-1B, U.INS-2B, U.INS-2D, U.INS-3G.
- Uso restringido: U.R.C.S-1C, U.R.D, U.C.S-2A.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B U.IND-1, U.INS-1C, Z.P, U.V-2, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2C, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D, U.INS-3E, U.INS-3F, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

3. Area de actividad: Recreacional, Deportivo y Zonas Verdes – (U.R.D) – Bajo impacto.

- Uso principal: U.R.D.
- Uso complementario: Z.P.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-2C, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3B, U.INS-3C, U.INS-3D U.INS-3E, U.INS-3F, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, INS-4B.

4. Area de actividad: Institucional de alto impacto urbanístico y ambiente - U.INS-3.

- Uso principal: U.INS-3B, U.INS-3D..
- Uso restringido: U.INS-2C.
- Uso prohibido: U.V-1, U.R.C.S-1A, U.R.C.S-1B, U.R.C.S-1C, U.IND-1, U.INS-1A, U.INS-1B, U.INS-1C, U.R.D, Z.P, U.V-2, U.C.S-2A, U.C.S-2B, U.C.S-2C, U.C.S-2D, U.C.S-2E, U.IND-2, U.INS-2A, U.INS-2B, U.INS-3F, U.INS-2D, U.C.S-3A, U.C.S-3B, U.IND-3, U.INS-3A, U.INS-3C, U.INS-3E, U.INS-3G, U.C.S-4, U.INS-4A, U.INS-4B.

Ver Cuadro No. 9. Matriz de Reglamiento Usos del Suelo – Centros Poblados.

7.4.2.8. AREAS DE APLICACIÓN DE TRATAMIENTOS PARA LOS CENTROS POBLADOS DE EL INGENIO CENTRO, SANTA ROSA CENTRO Y SANTA BARBARA.

Los tratamientos se implementaran de acuerdo a la actividad del suelo de la siguiente manera:

1. Area de actividad: Residencial de baja densidad (U.V-1): En esta zona se podrá implementar tratamiento de desarrollo, desarrollo por el sistema de loteo individual, de agrupación o conjuntos de vivienda, de consolidación y/o renovación, los cuales se implementaran según la ubicación y la clasificación de usos de suelo al que corresponda el predio a desarrollar. La implementación de proyectos de vivienda de interés social se pueden desarrollar en los predios que en el momento no están cumpliendo ninguna función social (lotes de engorde) y que por el contrario están obstruyendo el desarrollo del Centro Poblado. Estas zonas cuentan con la potencialidad de acceder fácilmente a la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y ya cuentan con la trama vial definida.
2. Area de actividad: Institucional.- (U.INS-1): En estas zonas se buscara asegurar la integridad y funcionalidad de las actividades institucionales y sociales, por lo tanto se restringirá el desarrollo de áreas para uso residencial.
3. Area de actividad: Recreacional, Deportivo y Zonas Verdes – (U.R.D) – Bajo impacto: En estas zonas se buscara asegurar la integridad y funcionalidad de las actividades de recreación y protección de interés y beneficio colectivo, por lo tanto se restringirá el desarrollo de áreas para uso residencial. El desarrollo para esta área será la implementación de polideportivos y adecuación de la infraestructura existente.
4. Area de actividad: Institucional de alto impacto urbanístico y ambienta - U.INS-3.: En estas zonas se buscara asegurar la integridad y funcionalidad de las actividades institucionales, sociales y económicas de interés y beneficio colectivo, por lo tanto se restringirá el desarrollo de áreas para uso residencial.

7.4.2.9. PROPUESTA PLAN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

De acuerdo a las inquietudes y manifestaciones de la comunidad y de los diferentes actores que intervienen en la prestación de los servicios públicos domiciliarios; Se ha formulado el respectivo diagnostico para este sector y sobre la base de este y en las necesidades básicas se ha elaborado el Plan de Servicios Públicos Domiciliarios con el fin de satisfacer las necesidades actuales y futuras del municipio tanto en su área urbana como rural.

El servicio de acueducto del sector urbano, cubre el 95% del total de usuarios; el 5% restante carecen de este servicio. Se deberá implementar el Plan Maestro de Acueducto cuyas etapas serán las siguientes.

1. Diagnóstico actual del sistema de abastecimiento de agua del sector urbano
2. Formulación.
 - Rediseño de los sistemas de captación, aducción y conducción
 - Optimización de la planta de tratamiento para agua potable del casco urbano.
 - Construcción de un sistema de tratamiento para los acueductos alternos
 - Optimización de la red de distribución domiciliaria
 - Optimización del sistema de macro y micro medición
 - Acciones para recuperar y proteger las fuentes abastecedoras
 - Fortalecimiento del sistema de tarifas a través de la E.S.P.
 - Capacitar a la población para que adquiera una cultura ambiental y le dé un uso adecuado al agua y al sistema de acueducto.
3. Ejecución.
 - Consecución de recursos para la financiación del Plan Maestro de Acueducto.

El Plan Maestro de Acueducto, mejorará la cobertura del servicio de acueducto a las construcciones que aun no han sido conectadas y a las construcciones nuevas se solucionara en un 3% del total faltante; el 2% restante son construcciones que por su ubicación tienen problemas de presión. Es necesario tener en

cuenta la ampliación para los sectores que no cuentan con el servicio en los barrios de Naranjal, San José y San Francisco.

Para el sector rural es necesario la consecución de recursos para compra de predios en las zonas de nacimiento de las fuentes de agua que abastecen a los acueductos, para destinarlas a zonas de protección mediante la reforestación con especies nativas y de carácter conservador. Adecuar los sistemas de captación, desarenación, tanques de almacenamiento y conducción del agua con el objeto de mejorar la calidad del agua y aumentar la cobertura. Es importante implementar los Planes Maestros de acueductos rurales cuya fase de diseño ya se ha adelantado por parte de la administración y para algunos sectores que se han excluido de estos planes, es necesario formular el diseño de acueductos con el objeto de cubrir esta demanda.

La descarga de las aguas residuales del casco urbano se realiza sin ninguna clase de tratamiento, por esta razón es de gran importancia implementar el Plan Maestro de Alcantarillado, que incluya un sistema de recolección separando las aguas lluvias y realizando un tratamiento para las aguas residuales, en los puntos de descarga, para este fin se deberá tener en cuenta las siguientes etapas:

1. Diagnóstico del sistema actual de alcantarillado
2. Formulación
 - Rediseño de redes primarias y secundarias, interceptores y emisarios teniendo en cuenta la segregación de las aguas residuales, tanto pluviales como sanitarias.
 - Ampliación y reposición de redes del sistema de alcantarillado urbano, teniendo en cuenta las áreas de expansión.
 - Construcción del Alcantarillado pluvial.
 - Protección de las fuentes que atraviesan el casco urbano, mediante la canalización de quebradas que actualmente reciben directamente descargas de aguas residuales
 - Construcción de la Plantas de Tratamiento para aguas residuales del casco urbano, en los sitios de descarga.
 - Fortalecimiento del sistema de tarifas a través de la E.S.P.
3. Ejecución.
 - Consecución de recursos para la financiación del Plan Maestro de Alcantarillado.

En lo que se refiere al sector rural, la cobertura del servicio de alcantarillado es de apenas del 10%, que trae como consecuencia la disminución de la calidad de vida y el aumento de la contaminación al ambiente. Por lo tanto es de máxima prioridad la implementación de los Planes Maestros de Alcantarillado, cuyas etapas de diseño se encuentran realizadas por la administración. Para los sectores de poca factibilidad económica y topográfica, se deberá gestionar programas de dotación de unidades sanitarias, letrinas, tazas campesinas y tanques sépticos plásticos, que cumplan con las normas técnicas de salubridad.

La disposición final de los residuos sólidos de la cabecera municipal, se realiza en un botadero a campo abierto en un lote ubicado a 4 Km. del casco urbano en la vereda La Joya, al cual no se le está dando un adecuado tratamiento, sin técnicas de reciclaje, no existe manejo de líquidos lixiviados, ni gases, siendo la incineración, el único mecanismo de eliminación, ocasionando graves consecuencias al medio ambiente. Esta situación ha generado problemas de salud y de carácter ambiental en las zonas que están ubicadas en su entorno, donde existe comunidad de bajas condiciones económicas y por ende no cuentan con los recursos en el caso de presentarse enfermedades y epidemias.

La Administración Municipal y la comunidad deberá formular y gestionar el Plan Maestro de Residuos Sólidos cuyas etapas principales serán las siguientes:

1. Diagnóstico del sistema actual de recolección y disposición final de basuras
2. Formulación
 - Replanteo del sistema de recolección
 - Compra de un vehículo compactador de basuras
 - Capacitación comunitaria para separación en la fuente, selección y reciclaje.

- Fortalecimiento de empresas dedicadas al reciclaje.
 - Realizar un análisis de las alternativas de los lotes destinados al proyecto, con la participación de Corponariño como entidad competente.
 - Tratamiento de la materia orgánica para producción de abono, la que representa el 77%.
 - Disposición final de material no aprovechable en un minirelleno sanitario.
 - Implementar un Plan de Manejo Ambiental.
 - Fortalecimiento del sistema de tarifas a través de la E.S.P.
3. Ejecución
- Gestión para la consecución de recursos para la ejecución del proyecto

La implementación de una Planta de Manejo Integral de Residuos Sólidos “P.M.I.R.S” en el municipio, proporcionará un adecuado manejo a las basuras, produciendo abono orgánico y generando fuentes de empleo directos e indirectos con los procesos de reciclaje y comercialización que traerá como consecuencia el aumento de ingresos para mejorar las condiciones económicas de las familias beneficiarias del proyecto. Este proyecto estará dirigido especialmente a familias de bajos recursos y con un alto índice de NBI. Con la implementación de este proyecto se contribuirá a la conservación y protección de los recursos naturales del municipio.

Con respecto al servicio de Energía Eléctrica, la Administración deberá gestionar proyectos de adecuación y mantenimiento del sistema general, para mejorar el servicio y la cobertura.

Con respecto al servicio de Telefonía, la Administración adelantará proyectos para mejorar la cobertura del servicio principalmente en el sector rural.

La clasificación de las necesidades correspondientes a los servicios públicos para la cabecera municipal y los 8 corregimientos del municipio, se han elaborado una serie de cuadros que contemplan la actividad propuesta y el plazo para su respectiva ejecución de acuerdo a su prioridad. (Ver cuadros No. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18).