

El Honorable Concejo Municipal de Guadalajara de Buga en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las dadas en la Ley 388 de 1997.

ACUERDA

ARTÍCULO 1: ADOPCIÓN. Adóptese el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio de Guadalajara de Buga para el período 2000-2012.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los documentos técnicos de soporte Tomo I y II, el documento de gestión y el documento de síntesis diagnóstica, sólo serán soportes técnicos y de consulta del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.).

PARÁGRAFO SEGUNDO: La cartografía de soporte que hará parte del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del municipio de Guadalajara de Buga, será la definitivamente adoptada a través de los debates del presente Proyecto de Acuerdo.

LIBRO I.

DISPOSICIONES GENERALES

TITULO 1.

PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

ARTÍCULO 2: PRINCIPIOS: El Ordenamiento del Territorio Municipal, se fundamenta en los siguientes principios:

La función social y ecológica de la propiedad.

La prevalencia del interés general sobre el particular.

La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

El desarrollo armónico regional.

ARTÍCULO 3: CONCEPTO DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL:

De conformidad con el Artículo 5 de la Ley 388 de 1997: “El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

ARTÍCULO 4: DETERMINANTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO

TERRITORIAL: En la elaboración y adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Guadalajara de Buga se han tomado en cuenta las determinantes que se constituyen en normas de superior jerarquía en cada uno de sus ámbitos de competencia, de acuerdo a la Constitución y la Ley. Estas determinantes son las siguientes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con

el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos

Naturales, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;

Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las Autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;

Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales;

Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia.

4. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas y/o cualquier otra inclinación hacia otro tipo de asociación municipal en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 128 de 1994 y la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 5: NIVELES DE PREVALENCIA: Atendiendo las disposiciones establecidas en el numeral 1 del Artículo 15 de la Ley 388/97 en cuanto a las Normas urbanísticas indispensables, estas estarán jerarquizadas de acuerdo con criterios de prevalencia de la siguiente manera:

1. Normas Urbanísticas Estructurales: Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del Componente urbano. Prevalen sobre las demás Normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

A. Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV

de la Ley 388 de 1997.

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

C. Las que definen las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior,

incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas quedan contenidas en ésta y vinculadas a su desarrollo.

D. Las que establecen las directrices para la formulación y adopción de Planes Parciales.

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

2. Normas Urbanísticas Generales: Son aquellas que permiten establecer uso e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e impone obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones. En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e, igualmente; los motivos generales que a iniciativa del Alcalde Municipal permitirán su revisión parcial. En consecuencia además de las regulaciones que por su propia naturaleza contenidas en esta definición, hacen parte de las Normas Urbanísticas Generales:

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

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

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

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

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

domiciliarios.

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

G. El señalamiento de las excepciones a estas Normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para los cuales se contemplen Normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

H. Las demás previstas en la Ley 388 de 1.997, o que se consideren convenientes por las Autoridades Municipales.

3. Normas Complementarias: Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, y que deben incorporarse al programa de ejecución que se establece en el Artículo 18 de Ley 388 de 1997. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo, y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las Normas urbanísticas generales. Entre otras pertenecen a esta categoría:

A. La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

B. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

C. Las Normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de Planes Parciales para unidades de actuación urbanística, para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales, y actuaciones en obras con tratamiento de renovación urbana o mejoramiento integral que se aprobarán de conformidad con el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 6: COMPONENTES: El Plan de Ordenamiento Territorial conforme a las directrices de la Ley 388 de 1997 y a los Decretos reglamentarios especialmente al 879 de 1998, está conformado por tres componentes:

1. El Componente General, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

2. El Componente Urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

3. El Componente Rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

ARTÍCULO 7: VIGENCIA: Teniendo en cuenta el Artículo 28 de la Ley 388/97, el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante este Acuerdo fija las siguientes vigencias:

1. Para el contenido estructural una vigencia del largo plazo equivalente a cuatro periodos constitucionales de las administraciones municipales. Se debe tener en consideración que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo periodo para dicha

administración.

2. Para el contenido urbano y Rural de mediano plazo correspondiente al termino de tres periodos constitucionales de las administraciones municipales.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y el Programa de Ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de las administraciones municipales, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las acciones contempladas o de sus propios efectos.

ARTÍCULO 8: REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Guadalajara de Buga se podrá llevar a efecto conforme a las directrices de la Ley 388 de 1997 al inicio del período administrativo coincidente con las respectivas vigencias del Plan previstas en el Artículo 7 del presente Acuerdo. Estas revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes sobre uso e intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el Ordenamiento del Territorio Municipal, así como la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan. No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el adoptado.

PARÁGRAFO 1: El Plan de Ordenamiento Territorial deberá ser actualizado de conformidad con las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal. Este proceso se desarrollará dentro de los límites de la Constitución y las Leyes y atendiendo los principios de coordinación, concordancia y subsidiariedad y de acuerdo con las competencias en materia de ordenamiento territorial tal como se establece en el artículo 7 de la Ley 388 de 1.997.

PARÁGRAFO 2: Las decisiones y definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial solo podrán modificarse a iniciativa del Alcalde Municipal cuando por medio de estudios técnicos previstos en el Presente Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollen, se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio, o a la necesidad de complementar el conocimiento que se tiene del mismo, dicha modificación sea necesaria.

ARTÍCULO 9: OBLIGATORIEDAD: De conformidad con el Artículo 20 de la Ley 388 de 1997, una vez vencido el término señalado por la Ley para la adopción, sólo podrán otorgar licencias de urbanismo y construcción las Autoridades competentes, una vez vencido el término señalado por la Ley y adoptado el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.).

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en Planes Parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.

ARTÍCULO 10: COLISIÓN DE COMPETENCIAS: Cualquier disposición adoptada en el presente Acuerdo que contenga, viole, usurpe funciones y/o competencias y/o vaya en contra de la Constitución Nacional o las Leyes, se entenderá como no escrito.

ARTÍCULO 11: APLICACIÓN: El presente Acuerdo regirá en toda el área Territorial del Municipio Guadalajara de Buga.

LIBRO II.

NORMAS ESTRUCTURALES

COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO I.

DIRECTRICES, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 12: DIRECTRICES DEL COMPONENTE GENERAL: Las directrices del Ordenamiento Territorial, constituyen los objetivos, políticas y orientaciones para el desarrollo del Territorio Municipal de Guadalajara de Buga, que se estructuran a partir de la definición de una visión de futuro, que constituye la imagen a la que pretende llegar el Municipio y para la cual debe acondicionarse su plataforma Territorial. Las directrices son el soporte del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 13: OBJETIVOS DEL COMPONENTE GENERAL: Se establecen como objetivos del Ordenamiento Territorial:

1. Complementar la planificación socioeconómica con la planificación y gestión físico - espacial, integrando los aspectos urbanos - rurales y regionales.
2. Lograr la armonía entre las diversas formas de ocupación del territorio y el proceso de desarrollo económico, con el objeto de elevar la calidad de vida de la población.
3. Establecer las reglas y mecanismos para concertar los usos y ocupación del suelo, atendiendo la prevalencia del interés general sobre el particular.
4. Establecer un proceso de planificación y gestión Territorial permanente, con el propósito de cumplir con visión de futuro establecida concertadamente con los múltiples actores de la sociedad local.
5. Trabajar de manera mancomunada entre los diferentes actores del desarrollo local a nivel público y privado para el logro de los objetivos de desarrollo Territorial y del logro de la visión de ciudad deseada.

ARTÍCULO 14: VISIÓN DE FUTURO: Constituye la imagen que el Municipio aspira a consolidar en el tiempo proyectado por el Plan de Ordenamiento Territorial al término de su vigencia, para lo cual todas las acciones tanto públicas como privadas y de las organizaciones comunitarias, de base, agremiaciones, y ciudadanas en general, deben encaminarse para el logro de dicho propósito. La visión objetivo del Plan de Ordenamiento Territorial es la siguiente:

EN EL 2012 GUADALAJARA DE BUGA SERÁ EL CENTRO QUE RELACIONE LOS CIRCUITOS TURÍSTICOS DEL CENTRO DEL VALLE, DESARROLLANDO PARA ELLO ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, OFRECIENDO UN MUNICIPIO Y UNA CIUDAD CON UNA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS OPTIMA, PAISAJE DIVERSO, EQUIPAMIENTO EN SALUD Y EDUCACIÓN, CULTURA, VIVIENDA Y ESPACIO PÚBLICO ACORDES CON LAS NECESIDADES DE LA COMUNIDAD. TENDRÁ ADEMÁS UN PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, CULTURAL Y AMBIENTAL RECUPERADO Y CONSERVADO.

EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA SERÁ RECONOCIDO EN EL CONTEXTO DEPARTAMENTAL Y NACIONAL COMO LUGAR IDEAL PARA RESIDIR E INVERTIR, POR HABER LOGRADO RESOLVER DE MANERA CONCERTADA LOS CONFLICTOS INTERNOS CON JUSTICIA SOCIAL Y

RECUPERADO EL CAMPO, ASÍ COMO LA SEGURIDAD ALIMENTARIA E HÍDRICA.

SU DESARROLLO EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, SU UBICACIÓN ESTRATÉGICA Y SU CAPACIDAD INSTALADA DE SERVICIOS PÚBLICOS, LE PERMITIRÁ ALBERGAR LAS MÁS IMPORTANTES ACCIONES ESTRATÉGICAS DEL SUROCCIDENTE EN MATERIA DE ALMACENAMIENTO Y COMERCIALIZACIÓN INTERNACIONAL ASÍ COMO LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES DE INDUSTRIA INTERMEDIA QUE DEN VALOR AGREGADO A LA PRODUCCIÓN LOCAL, EN UN MARCO DE DESARROLLO SUSTENTABLE.

ARTÍCULO 15: BASES DE LA VISION DE FUTURO DEL PLAN DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL: La visión de futuro constituye la política general de desarrollo que orientará el uso y ocupación del territorio y se fundamenta en los principios básicos de sustentabilidad ambiental, refuerzo de la centralidad, equidad social, participación democrática y equilibrio funcional del territorio y se inspira en el conjunto de imaginarios colectivos, expectativas y necesidades vitales y sectoriales expresadas por la comunidad.

Para su logro se deberán desarrollar procesos de fortalecimiento y coordinación interinstitucional, retroalimentación Municipio – Comunidad, a través de la apertura de espacios de participación, incorporando los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo territorial.

La visión de futuro apunta al aprovechamiento de los potenciales del Municipio de Guadalajara de Buga, principalmente los relacionados con:

1. El desarrollo del potencial Turístico.
2. El soporte al Comercio Exterior.
3. La productividad y sustentabilidad de la zona rural.

Estos componentes se estructuran bajo un enfoque urbano – rural municipal e interregional, enmarcado en una concepción amplia de desarrollo subregional y regional, armónico, coordinado y concertado, desarrollándose a través de los principios, estrategias, programas y proyectos rectores del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 16: PRINCIPIOS RECTORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE GUADALAJARA DE BUGA: Los principios rectores constituyen las imágenes objetivo, que deben orientar la misión de los diferentes sectores que intervienen en el desarrollo Territorial. Para esto se define que el Municipio de Guadalajara de Buga sea:

1. Un Municipio que se base en un modelo de desarrollo sustentable, que mantenga y conserve los ecosistemas de soporte, en especial los asociados a las zonas de páramo y sus áreas amortiguadoras, el sistema hídrico asociado a la cuenca del río Guadalajara y al sistema lagunar del río Cauca.
2. Un Municipio que promueva la producción agrícola y pecuaria y el desarrollo socioeconómico de la comunidad rural, respetando el medio ambiente, mejorando tecnologías y ofreciendo los canales de comercialización que garanticen la diversidad de la producción y la seguridad alimentaria del Municipio.
3. Un Municipio que cuente con un espacio urbano que ofrezca una excelente calidad de vida a sus habitantes, mediante un generoso espacio público, unos parques seguros y accesibles, un espacio peatonal que permita el uso y disfrute de la ciudad y unos equipamientos para la prestación de los servicios sociales localizados de forma equilibrada y que garanticen la cobertura para toda la población.

4. Un Municipio que promueva el desarrollo de la actividad transformadora, aprovechando su carácter central y la localización cercana al Puerto de Buenaventura, sobre la principal vía nacional, así como la actividad turística ofreciendo una infraestructura de excelente nivel, incentivos para el desarrollo de dichas actividades y el aprovechamiento del patrimonio histórico, natural y la calidad de sus gentes.

ARTÍCULO 17: ESTRATEGIAS TERRITORIALES: Las estrategias Territoriales constituyen las orientaciones que estructuran el Plan de Ordenamiento Territorial, en el sentido de constituir el conjunto de acciones de carácter integral sobre el territorio, las cuales estructuran y organizan el conjunto de programas y proyectos formulados por el ejecutivo Municipal y aprobados por el Ente legislador y que a su vez deben ser la guía de la inversión pública y privada. Son estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Articulación del Patrimonio Histórico, Cultural y Ecológico, Municipal y Regional. La primera estrategia busca generar la plataforma territorial que posibilite la valorización, aprovechamiento económico y cultural de los recursos e infraestructuras del municipio con el objeto de generar una oferta turística a nivel departamental, nacional e internacional.

Dentro de esta estrategia se deberán realizar las siguientes acciones:

A. Articulación del sistema verde municipal, como circuitos turísticos, que comprenden: El Páramo de las Hermosas y sus zonas de amortiguación, las Reservas de la Sociedad Civil y las Áreas Públicas de la Cuenca del Guadalupe; las áreas de cordillera que rodean al casco urbano; la Laguna de Sonso y la totalidad del Sistema Lagunar asociado al Río Cauca.

B. Recuperación del Sector Histórico y del patrimonio histórico y cultural del municipio, minimizando el uso comercial de fuerte impacto y propiciando usos institucionales, hoteleros y culturales como museos, entre otros, que contribuyan a la conservación y apertura a la ciudad. Como complemento a esta acción, deberá darse el cambio hacia la prelación a la movilidad peatonal y del mejoramiento del paisaje urbano mediante la canalización subterránea de redes telefónicas y eléctricas.

C. Desarrollo de nuevas áreas, para la implementación de infraestructura asociada al uso turístico: la relacionada con el transporte regional y nacional, centro de convenciones y zonas hoteleras, en las áreas de expansión definidas en el modelo territorial.

2. Apertura de Nuevas Áreas para el Desarrollo de Usos Urbano - Regionales, Para Reforzar la Centralidad del Municipio. Esta estrategia está dirigida a aprovechar las ventajas comparativas de localización sobre el corredor vial nacional, mediante la apertura de áreas y la promoción de incentivos que permitan la localización de actividades de transformación, maquila, almacenaje y servicios al transporte. Se busca generar, a través de la misma, unas áreas que por su forma de desarrollo y diseño urbano resuelvan autónomamente los impactos urbanísticos y ambientales que puedan generarse de su funcionamiento, manteniendo el aislamiento sobre el corredor vial nacional. Para el efecto se proponen, entre otras las siguientes acciones:

A. La apertura y habilitación de nuevas áreas para estos servicios dentro del suelo de expansión urbana, localizadas en la zona norte del casco urbano del municipio, que mediante la elaboración de planes parciales puedan ser incorporadas al suelo urbano dentro de la vigencia del Plan de Ordenamiento.

B. La consolidación de la franja comprendida entre el corredor vial nacional y la vía férrea, donde actualmente se localizan las industrias del municipio y donde pueden localizarse otro tipo de servicios asociados a la prestación de servicios al sector rural como la terminal municipal y el centro de acopio, entre otros.

C. La apertura de suelo suburbano sobre corredores viales de comunicación intermunicipal

con el fin de desarrollar de forma ordenada la prestación de servicios de carretera, como paradores, alojamientos, ente otros.

3. Modelo Territorial Productivo Y Sustentable. El municipio de Guadalajara Buga se caracteriza por un territorio diverso y complejo, con una riqueza ambiental y paisajística que convierten al municipio en centro ambiental del Valle. Se determinan tres zonas con características bien diferenciadas: la primera, la parte plana, se encuentra asociada al monocultivo de la caña y afectada por el sistema hídrico y lagunar del río Cauca. Así como por importantes zonas para la recarga de acuíferos. La segunda, la zona media, corresponde básicamente a la cuenca del Río Guadalajara, con pendientes medias y una amplia diversidad de cultivos. La zona alta, con una amplia frontera ganadera y de pastos, se ubica sobre zonas de alta vulnerabilidad ambiental y zonas productoras de agua.

En este contexto, la tercera estrategia del Plan de Ordenamiento Territorial, busca la generación de un modelo de uso del suelo y de los recursos naturales que sea sostenible en el tiempo y que a su vez contribuya a generar un mayor desarrollo económico y social. La estrategia planteada, propende por el establecimiento de los mecanismos que permitan tecnificar la producción, evitar el uso de insumos contaminantes y la adecuación de los diferentes cultivos de acuerdo a las potencialidades del suelo y del territorio, buscando establecer los canales de comercialización, de investigación tecnológica que posibiliten su rentabilidad. La estrategia plantea las siguientes acciones, entre otras:

A. La priorización del recurso agua como elemento fundamental de la vida y por tanto el replanteamiento de los mecanismos de distribución de la misma, en función de los caudales reales y dando prioridad al consumo humano. Esta acción implica igualmente la conformación de las áreas protectoras y suelos de protección del sistema hídrico municipal y las acciones de saneamiento básico para minimizar la contaminación de los cauces.

B. La dinamización de sistemas agrosilvopastoriles y técnicas productivas ambientalmente sanas en la zona alta, acompañada de procesos de revegetalización y reforestación, dando prioridad a la conservación y preservación de los ecosistemas estratégicos y zonas productoras de agua, zonas xerofíticas, entre otras. El desarrollo de esta acción podrá ir acompañada del montaje de incentivos e instrumentos de gestión que la viabilicen.

C. La recuperación productiva y ambiental de la zona media, en particular de la Cuenca del Río Guadalajara, mediante el establecimiento de nuevas tecnologías, la diversificación de cultivos, la mejora en la accesibilidad vial y en los mecanismos de comercialización y mercadeo, asociado al mejoramiento de los servicios sociales y recreativos. La tierra debe ser considerada como factor de producción que estará acompañada de asistencia técnica, crédito de producción, organización de la comercialización y dotación de infraestructura.

D. Fomentar y apoyar la organización de cooperativas y otras formas asociativas campesinas que puedan garantizar la competencia de los pequeños productores y eliminen intermediaciones innecesarias, para la comercialización de productos agrícolas y pecuarios. Para ello deberán establecer alianzas estratégicas entre productores comerciales y pequeños productores, entre pequeños productores con la agroindustria y la comercialización organizada, tanto para el mercado municipal, como para el regional y nacional.

E. Fortalecimiento de mercados locales e incentivos a la producción con protección de los recursos naturales.

F. Creación de un fondo de incentivos a la producción orgánica de alimentos y desarrollo de productos locales.

G. Difusión y aplicación del incentivo forestal.

H. Disminución del pago por valorización en las regiones productoras de alimentos y

protectoras de los recursos naturales (zonas boscosas, productoras de agua).

I. Programas de investigación y transferencia de tecnología en diseños de sistemas de producción agrosilvopastoriles y mejoramiento del sistema nutricional en zonas ganaderas.

J. Inversión en construcción y mejoramiento de vías, transporte, servicios públicos y servicios sociales básicos en la zona rural.

4. Optimización, Mejoramiento Y Conservación Del Actual Entorno Urbano - Rural. La cuarta estrategia, busca mejorar y consolidar la infraestructura urbana y rural, dando respuesta a las necesidades inmediatas planteadas por la población y haciendo más rentable la inversión pública. Las acciones centrales de esta estrategia son las siguientes:

A. El fortalecimiento de los centros poblados de La Habana y Alaska en la zona media y El Placer en la zona Alta, para la localización de equipamientos educativos, de salud y recreativos, acompañados del mejoramiento vial que garantice el acceso de la población en sus respectivos radios de influencia.

B. La reestructuración de la funcionalidad de los establecimientos prestadores de salud y educativos de primaria y secundaria, en el casco urbano, buscando el reequilibrio en términos de mejorar las coberturas en la zona norte y generar los nuevos equipamientos para la nueva población en la zona sur, minimizando los desplazamientos de la población.

C. El aumento de la cantidad y calidad del espacio público, en particular el recreativo pasivo y activo, con el fin de elevar los estándares de calidad de vida de los habitantes, a partir de la conformación del sistema verde ambiental urbano, estructurado principalmente a partir de la recuperación y conformación del Parque lineal del río Guadalajara y las áreas orientales de piedemonte que circundan la ciudad.

TITULO II.

CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS MUNICIPALES

CAPITULO 1.

SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA, RURAL Y SUBURBANO

ARTÍCULO 18: LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO: El Plan de Ordenamiento

Territorial clasifica el suelo para el Municipio de Guadalajara de Buga en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo Suburbano. Al interior de estas categorías de suelo se establece la de suelo de protección.

ARTÍCULO 19: SUELO URBANO: Constituyen el suelo urbano, las áreas del Territorio Municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento Territorial, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según sea el caso. Pertenece a ésta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletas, comprendidas en áreas consolidadas con edificación que se definan como áreas de mejoramiento integral en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para el casco urbano del Municipio de Guadalajara de Buga el perímetro está determinado de la siguiente manera:

Desde el punto primero localizado en el cruce de la Acequia Chambimbal con la proyección del limite norte de la universidad Antonio Nariño, por esta ultima en línea recta hasta su cruce con costado occidental del corredor interregional Buga-Tuluá (C.I.R. 1) en el punto 2; desde el punto 2 hasta encontrar el costado norte del callejón Balbóa en el punto 3; de este punto y por este costado hacia el occidente hasta encontrar el costado oriental del callejón que conduce a Almaviva, es decir, la prolongación de la Carrera 16 en el punto 4;

desde el punto 4 hasta la proyección del límite norte de la Cooperativa de Trabajadores Asociados “PROGRESAR” en el punto 5; desde el punto 5 por el límite norte de la Cooperativa “PROGRESAR” hasta el cruce con la línea férrea en el punto 6; desde el punto 6 hacia el sur hasta el punto 7 en el cruce con la margen occidental de la doble calzada (C.I.R. 1) en el punto 7; desde el punto 7 por la margen occidental de la doble calzada hacia el sur hasta el cruce con la margen norte de la Calle 16 en el punto 8; desde el punto 8 hacia el occidente hasta el cruce con la margen occidental Carrera 32 en el punto 9; desde el punto 9 y por el mismo costado hacia el sur hasta encontrar el Zanjón Tiacuante en el punto 10; desde el punto anterior aguas arriba hasta la margen occidental con la doble calzada en el punto 11; desde el punto anterior y por el mismo costado hacia el sur hasta el giro a la derecha en el denominado “Nudo del Milagroso” en la Calle 4 o Avenida Alejandro Cabal Pombo en el punto 12; del punto 12 siguiente el giro a la derecha y por el costado norte del predio del Terminal de Transporte de Pasajeros hasta el punto 13 en el cruce con el costado occidental del mismo predio, del punto anterior y por el mismo lindero hasta el punto 14 en el cruce con el límite sur del mismo predio; desde el punto anterior y continuando por el límite sur del predio del Terminal de Transporte de Pasajeros y el costado sur del giro a la derecha del “Nudo del Milagroso” hasta el cruce con el costado occidental con el corredor (C.I.R. 1) en el punto 15; del punto 15 anterior y continuando por el mismo costado hasta el punto 16 localizado en la intersección de las proyecciones de los giros a la derecha en la vía que de Buga conduce a Buenaventura (C.I.R. 2); del punto 16 continuando por el costado occidental de la vía que de Buga conduce a Guacarí hasta el cruce con la prolongación de la Avícola Santa Rita en el punto 17; tomando dicho Callejón hacia el oriente hasta su intersección con la vía férrea en el punto 18; desde el punto 18 tomando el costado oriental de la franja férrea hacia el sur (170 M) hasta el punto 19; donde se intercepta con el Callejón y existente, en el punto 19; desde este punto y en línea recta hacia el oriente, coincidente con el límite sur del predio identificado con el número catastral 026 de la manzana 189 sector 2 (según I.G.A.C.), hasta su vértice sur-oriental en el punto 20; desde el punto 20 en línea recta hacia el sur-oriente (265 M) hasta el punto 21 en la intersección con el Callejón que bordea por la parte sur las edificaciones de la Hacienda La Julia en el punto 21; del punto anterior por el mismo Callejón hacia el oriente ciento veinte metros (120 M) hasta la curva que hace el mismo hacia el norte en el punto 22; desde el punto 22 siguiendo rumbo norte hasta la intersección con el Canal Maldonado en el punto 23; desde el punto 23 y siguiendo el Canal Maldonado aguas arriba y haciendo prolongación hacia el oriente en línea recta hasta su intersección con el vértice nor-occidental del predio de la empresa Gaseosas del Valle del Cauca S.A. hasta su extremo sur en el punto 25; desde el punto 25 siguiendo el lindero sur de dicho predio hacia el oriente en línea recta hasta el punto 26 en el cruce con la margen oriental de la Acequia El Albergue; del punto 26 y aguas arriba por la Acequia El Albergue hasta encontrar el punto 27 en su nacimiento en la margen izquierda del río Guadalajara; desde el punto 27 y por la margen sur del río Guadalajara hasta su intersección con el puente que conduce al Derrumbado en el punto 28; desde el punto 28, hasta la margen norte del río Guadalajara en el punto donde nace la Acequia Chambimbal en el punto 29; desde el punto 29 siguiendo aguas abajo por la Acequia Chambimbal hasta su cruce con la Calle 8 en el punto 30; desde el punto 30 y continuando hacia el occidente por la Calle 8 ciento sesenta y nueve metros (169 M) hasta la prolongación con la Calle 9B en el Barrio Altobonito en el punto 31; desde el punto 31 en línea recta cuatrocientos noventa y ocho metros con sesenta centímetros (498.60 M) hasta el punto 31 en la prolongación de la Calle 14 a seiscientos veintiocho metros con

veinte centímetros (618.20 M) en el punto 32; desde el punto 32 hacia el oriente en línea recta por la prolongación de la Calle 14 hasta el punto 33 en su cruce con la margen oriental de la Acequia Chambimbal; desde el punto 33 aguas arriba por la misma margen hasta el cruce con la Acequia Lechugas el punto 1, cerrando así el polígono que delimita el perímetro urbano del Municipio de Guadalajara de Buga.

ARTÍCULO 20: DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES: En el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) los centros poblados seguirán teniendo esa clasificación, hasta tanto no cambien las condiciones económicas y de servicios públicos existentes, suprimiéndose los artículos que hablen sobre el tema.

ARTÍCULO 21: SUELO DE EXPANSIÓN: Constituido por la porción de Territorio Municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.

La determinación de éste suelo se ajusta a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructuras para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

PARÁGRAFO 1: El perímetro para suelo de expansión urbana para Guadalajara de Buga se encuentra determinado en el Plano Código No. 03 el cual hace parte integral del presente Acuerdo.

PERÍMETRO DE EXPANSIÓN NORTE: Desde el punto 1 coincidente con el punto 1 que define el perímetro urbano hasta el punto 2 localizado aguas abajo por la Acequia Chambimbal hasta el cruce con el Callejón a la María o Los Gavilanes; desde el punto 2 en línea recta siguiendo el Callejón La María hacia el Occidente hasta su cruce con el Corredor C.I.R-1 en el punto 3; desde el punto 3 por el C.I.R-1 hasta el Callejón que conduce a Chambimbal La Campiña, en el punto 4; desde el punto 4 hacia el Nor-Occidente hasta donde el Callejón hace giro a la izquierda hacia Almaviva en el punto 5; desde el punto 5 hacia el Sur por este Callejón hasta el vértice Norte de las instalaciones de Almaviva en el punto 6; desde el punto 6 siguiendo el lindero Occidental de Almaviva hasta su cruce con el lindero Sur del mismo predio en el punto 7; desde el punto 7 por el lindero Sur de Almaviva hacia el Oriente hasta la intersección con la vía férrea en el punto 8; desde el punto 8 hacia el Sur por la línea férrea hasta el punto 6 que define el polígono que delimita el perímetro urbano; el área de expansión Norte cierra su polígono con los límites que definen los puntos 5, 4, 3, 2, 1, de la poligonal que define el perímetro urbano.

PERÍMETRO DE EXPANSIÓN SUR: Desde el punto 1 localizado en el extremo sur del Puente sobre la doble calzada (C.I.R. 1) en línea recta hasta el punto 2 en el cruce del lindero occidental del SENA con la margen norte de la vía Buga-Buena ventura (C.I.R. 2); desde el punto 2 siguiendo el límite occidental del Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) hasta el punto 3 localizado en el vértice de este predio con el límite sur del mismo en el punto 3; desde el punto 3 continuando por el límite sur del SENA hasta el cruce de la doble calzada (C.I.R. 3) con la vía férrea en el punto 4; desde el punto anterior siguiendo con la parte occidental de la doble calzada (C.I.R. 3) hasta su cruce con la proyectada Calle 26 Sur en el punto 5; desde el punto 5 siguiendo por la Calle 26 Sur hasta la intersección de ésta con el eje de la proyectada vía arteria principal (V.A.P.) en el punto 6; desde el punto anterior por la proyectada vía arteria secundaria y en línea recta hacia el oriente hasta el punto 7 localizado en el cruce con la Carrera 12; desde el punto 7 hacia el occidente hasta

el punto 8 localizado en el cruce de la margen oriental de la Acequia El Albergue con prolongación de la proyectada V.A.S; desde el punto 8 continuando aguas arriba por la misma margen hasta el punto 9, coincidente con el punto 26 que define el perímetro urbano. Esta poligonal cierra por el norte con el límite sur del perímetro urbano definido por los puntos 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16 y el punto 1 del área de expansión cerrando así la poligonal que define el área de expansión urbana al sur.

ARTÍCULO 22: SUELO RURAL: Constituyen ésta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Es el resultado de restar al total del suelo Municipal los suelos urbanos, y de expansión urbana.

ARTÍCULO 23: SUELO SUBURBANO: Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y con muy baja densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994 y demás Normas concordantes y vigentes.

Podrán formar parte de ésta categoría los suelos correspondientes a los Corredores Interregionales. En todo caso se impedirá el desarrollo de actividades y usos urbanos en éstas áreas sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual se deberá contar con la infraestructura de espacio público, vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requeridas para éste tipo de suelo.

Como suelos suburbanos se establecen las siguientes áreas:

1. Perímetro suburbano residencial Lomas Del Albergue - Quebrada Seca: Este perímetro se encuentra delimitado y definido de la siguiente manera:

Por el Nor-Oriente, desde el cruce de la Acequia El Albergue con lindero norte del predio 403 de la manzana 172 del sector 2 identificado con el punto 1, hacia el sur sesenta metros (60 m.) siguiendo el rumbo de la Acequia El Albergue aguas abajo hasta interceptarse con la corriente de agua que baja de la montaña en el punto 2, toma el rumbo de esta corriente aguas arriba hasta su intersección con la cota mil setenta y cinco (N. 1.075) en el punto 3, toma esta cota hacia el sur mil trescientos metros (1.300 m.) hasta su intersección con la siguiente corriente de agua en el punto 4, sigue esta corriente aguas abajo hasta la cota mil veinticinco (N. 1.025) en el punto 5, cota que toma hacia el sur hasta el sector del Manantial hasta donde se intercepta con el camino que sale por la parte norte de este centro poblado en el punto 6, de este punto baja ciento setenta metros (170 m.) hasta el cruce existente en el punto 7, de este cruce sigue por el camino que sale hacia el oriente en una distancia de cuatrocientos cincuenta metros (450 m.) desde el cruce en mención encontrándose aquí el punto 8, de este punto una línea perpendicular a la quebrada existente en un tramo cercano a los cincuenta metros (50 m.) para cruzarse con la cota mil (N. 1.000) nuevamente en el punto 9, tomando esta cota hacia el sur hasta cerrarse con el perímetro urbano que se define para Zanjón Hondo en el punto 10. De nuevo y desde el punto 1 en el extremo Nor-Oriental toma el perímetro sub urbano hacia el occidente hasta cruzarse con la carrera doce (Cra. 12) antigua salida a Cali en el punto 11, tomando el costado occidental de esta vía y hacia el sur hasta el vértice nor-oriental del predio identificado con el número 020 de la manzana 189 del sector 2 (según IGAC) en el punto 12, de este punto y siguiendo el lindero norte de dicho predio hacia el occidente en una distancia de doscientos metros (200m.) hasta el punto 13, de aquí toma hacia el sur en una distancia de ciento treinta

metros adentro del predio en mención para hallar el punto 14, nuevamente hacia el occidente cuarenta metros (40 m.) hasta el punto 15, vuelve y toma rumbo hacia el sur ciento veinte metros (120 m.) hasta hallar la torre de transmisión de energía bordeándolo por el costado oriental y sur, hasta encontrar las edificaciones existentes en el punto 16, en este punto toma rumbo al sur hasta el límite sur del predio No. 037 de la manzana 189 del sector 2 (según IGAC) en el punto 17, toma este lindero hacia el oriente hasta su intersección con la prolongación del lindero occidental del predio No. 055 de la manzana 189 del sector 2 en el punto 18, tomando esta línea de prolongación hacia el sur para empalmar con el lindero en mención de dicho predio hasta su extremo sur en el punto 19, de este punto una línea recta hasta el punto 20 correspondiente con el vértice nor-occidental del predio 056 de la manzana 189 del sector 2, tomando el lindero occidental de este predio hasta su extremo sur que coincide con el vértice norte del lindero occidental del predio No. 057 de la manzana 189 del sector 2 en el punto en el punto 21, sigue por este lindero hasta el extremo sur del mismo en el punto 22, de este punto una línea recta de cien metros (100 m.) de distancia hasta encontrar un punto en el extremo nor-oriental de la curva de la quebrada “Quebrada Seca” en el punto 23, en este punto sigue el rumbo de la quebrada por su margen derecha aguas abajo hasta encontrarse con el vértice sur - oriental del predio No. 109 de la manzana 189 del sector 2 en el punto 24, en este punto toma el lindero norte del predio en mención hasta su extremo nor - occidental en el punto 25, aquí toma el lindero nor - occidental hasta su intersección con la vía Buga - Buenaventura (CIR-2) en el punto 26, para seguir por el costado sur de la misma hacia el sur hasta encontrar el perímetro urbano de Zanjón Hondo en el punto 27 y empatar con el punto 10 de la intersección de la línea que encierra el perímetro por el oriente en la cota mil (N. 1.000) con el perímetro urbano de Zanjón Hondo.

2. Perímetro suburbano Institucional: Este perímetro se localiza en el piedemonte oriental de la ciudad y se encuentra delimitado y definido de la siguiente manera:

El punto 1 de este perímetro se localiza en la intersección entre La Acequia Chambimbal y La Acequia La Pachita, tomando hacia el oriente aguas arriba en una distancia de ciento cuarenta metros (140 m.), en el punto 2, de este punto con una línea perpendicular a la Acequia La Pachita una línea que va a cruzarse con la cota mil quince (No. 1.015), toma esta cota hacia el sur en una distancia de quinientos diez metros (510 m.) para encontrar el punto 3, en este punto sale una línea recta hasta el punto 4 el cual se define a partir de la intersección entre la prolongación de la calle 16 hacia el oriente hasta la Acequia Chambimbal, en este punto tomas el rumbo de La Acequia Chambimbal aguas abajo hasta encontrar el punto 1 y cerrar el perímetro.

3. Perímetro suburbano de servicios: Zonas suburbanas con actividad de servicios, localizado sobre el Corredor Interregional de la vía Buga – Buenaventura (CIR–2), en un área de 600 mts de ancho (300 mts a cada lado de la Vía), desde el Perímetro de expansión urbana al occidente de la ciudad hasta los límites municipales de Buga, pero por fuera del área de influencia de la Laguna de Sonso y de riesgos y/o amenazas naturales.

4. Suburbano Recreativo: Se localiza sobre la zona montañosa del Municipio y se distinguen dos áreas así:

A. Área de actividad recreativa y de vivienda campestre de Buga – Guadalejo, conformada por las viviendas localizadas sobre la margen derecha del río Guadalajara hasta el centro poblado de Guadalejo. El Sector tiene su límite en el área del perímetro construido de Guadalejo - La Planta y por el occidente el límite del perímetro urbano de la cabecera Municipal de Guadalajara de Buga.

B. Área de actividad recreativa y residencial campestre de La Habana, La Magdalena - El Janeiro, conformada por el centro poblado de la Magdalena y El Janeiro, con viviendas de tipo campestre localizadas en las márgenes de la carretera que une los tres (3) centros poblados rurales y por las viviendas concentradas de los Centros Poblados de La Magdalena y el Janeiro.

CAPITULO 2.

SUELOS DE PROTECCION

ARTÍCULO 24: DEFINICION: Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases (urbana, rural o de expansión), que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

ARTÍCULO 25: DEL AREA DE INFLUENCIA DEL PARQUE NACIONAL NATURAL LAS HERMOSAS: Declárese como área de influencia del Parque Nacional Natural Las Hermosas, aquella comprendida entre el limite del Parque Nacional Natural Las Hermosas y la línea imaginaria resultado de la aplicación de la Ley 2 de 1.959 la cual corresponde a 15 kilómetros medidos a partir de la división de aguas de la cordillera central.

Este suelo será considerado como Suelo de Protección, discriminado así:

1. La zona del Parque Nacional Natural Las Hermosas, como suelo de Protección para Conservación de Páramo.
2. Toda el área ubicada en el Municipio de Guadalajara de Buga, por encima de los 3.400 metros, como Suelo de Protección para la conservación de Páramo.
3. El área de influencia del Parque Nacional Natural Las Hermosas por ser ecosistema de interés hídrico y concebido como área de amortiguación del Parque Nacional Natural Las Hermosas, establecido en el Plan de Manejo Institucional como posible zona amortiguadora.
4. Todas las categorías de suelos incluidas en la zonas definidas en los numerales 1, 2 y 3 del presente articulo, serán consideradas Suelos de Protección.

El sistema hídrico, en los 45 metros de área forestal protectora a lado y lado de los ríos, sin importar su caudal, serán consideradas como Suelo de Protección.

Las zonas de nacimientos de los ríos, arroyos y quebradas, permanentes o no, en cien metros (100 m), a la redonda, serán consideradas como Suelos de Protección.

ARTÍCULO 26: SOLICITUD PARA LA SUSTRACCION DE AREAS: Habida cuenta de la ocupación de áreas en la zona definida como Reserva Forestal Protectora por la Ley 2 de 1.959, el Municipio desarrollará, en dos años contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, los estudios que permitan identificar las áreas en conflicto que han ido perdiendo su vocación por estar actualmente destinadas a la producción agropecuaria de carácter campesino, necesarias para el sustento de la población allí asentada.

Adicionalmente, se deberán incluir los núcleos de los Centros Poblados Rurales y aquellas vías, equipamientos e infraestructuras necesarias para la habitabilidad de la población asentada en la zona.

PARÁGRAFO 1: Este estudio deberá permitir tramitar ante las Autoridades correspondientes la sustracción de estas áreas de la categorización de Suelos de Protección. Este estudio se realizará en un proceso de concertación y de participación comunitaria e institucional y tomará en cuenta los estudios e investigaciones realizadas en la zona, que

den cuenta de la definición de aquellas áreas que son de importancia para la conservación de ecosistemas y áreas estratégicas y/o de importancia ambiental en el área.

PARÁGRAFO 2: Una vez se deslinden las zonas, el Municipio pondrá en conocimiento de la población asentada en la zona, de las organizaciones comunitarias y de base, la cartografía en las que se identifique claramente las zonas protegidas. El desarrollo de este trabajo exigirá un gran espacio de concertación comunitaria y de participación plena de las organizaciones y representantes de las fuerzas vivas asentadas en la zona.

ARTÍCULO 27: DEL NACIMIENTO DEL RIO GUADALAJARA: Declárese como Suelo de Protección la zona de nacimiento del Río Guadalajara desde la quebrada El Diluvio en estribaciones del Páramo de Pan de Azúcar en los 3.500 SNM., en un área definida como Reserva Forestal del Municipio de Guadalajara de Buga a través de la resolución No. 11 del 9 de diciembre de 1.938 y ratificada por la Ley 2 de enero 17 de 1.959, con una extensión de 10.954 hectáreas. Esta zona incluye los predios del Municipio de Guadalajara de Buga, en un área declarada “Zona de Reserva Forestal Protectora de Interés Ecológico”, en 3.218 hectáreas.

PARÁGRAFO 1: El Municipio deberá adelantar, en un lapso no mayor a dos (2) años contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, el estudio que permita sustraer las áreas ocupadas por Centros Poblados Rurales y aquellas zonas destinadas a actividades de sustento agropecuario campesino, localizadas en la zona que en la actualidad esta cobijada por la Resolución No. 11 del 9 de diciembre de 1.938, deslindando las respectivas áreas producto de este estudio.

El trámite para la sustracción de dichas áreas se adelantará ante el Ministerio del Medio Ambiente y demás Autoridades competentes. El resto del área se considerará como Zona de Protección para la producción de agua en lo que corresponde al Río Guadalajara.

ARTÍCULO 28: DE LAS CUENCAS HIDROGRAFICAS: Declárense como Suelo de Protección las áreas forestales protectoras de las cuencas, subcuencas y microcuencas, permanentes o no, localizadas en el Municipio de Guadalajara de Buga, en una faja de 30 metros a cada lado de las mismas. Estas áreas son definidas como tal por el decreto 1409 de 1.985 para ríos de categoría 2. Así mismo, se declaran como Suelos de Protección, las áreas que corresponden a los nacimientos de ríos, quebradas y arroyos, en una extensión de cien (100) metros a la redonda.

Se incluyen las concesiones del cauce principal del río Guadalajara y demás acequias que transporten agua para consumo humano, regadío, usos agrícola o pecuario, las cuales tendrán Suelo de Protección en 30 metros a cada lado de su cauce.

Para el Río Cauca se define como Suelo de Protección el área forestal protectora de 50 metros, la cual es definida como tal por el decreto 1409 de 1.985 por ser río de categoría 1.

ARTÍCULO 29: DE LAS AREAS DE PRODUCCION DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO: Declárense como suelos de Protección aquellas áreas y predios de producción de agua para consumo humano y para la provisión de servicios públicos, especialmente en relación con los sistemas de saneamiento veredales.

Para esto el Municipio deberá adelantar en un plazo no mayor de cuatro (4) años contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, un estudio que permita la identificación predial de las áreas de las fuentes de agua que surten los acueductos veredales y permitir la aplicación del artículo 111 de la Ley 99 de 1.993. Estos predios serán Suelos de Protección para producción de agua de consumo humano.

ARTÍCULO 30: DEL SISTEMA LAGUNAR Y DEMAS HUMEDALES: Con relación a este sistema se establece lo siguiente:

1. Declárese como suelo de Protección el área delimitada por la cota 937.5 del sistema C.V.C., correspondiente a la cota de deslinde de la Laguna de Sonso como propiedad del Estado.
2. De conformidad con las directrices de la autoridad ambiental, declárese como Suelo de Protección definida por la cota 939.08 sistema C.V.C., correspondiente a la cota promedio de inundación de la Laguna de Sonso y su correspondiente área forestal protectora en 30 metros, tal como lo establece el literal b) del artículo tercero (3) del Decreto Ley 1449 de 1.977. El uso de esta área será definido a través de un proceso de concertación a desarrollar en un plazo no mayor a un (1) año entre la C.V.C., y los diferentes actores involucrados.
3. Dentro de la categoría de Suelo de Protección se incluyen los cauces naturales originales de comunicación entre la Laguna de Sonso con el Río Cauca.
4. Declárese como suelo de Protección para la Recuperación el área de la Laguna El Conchal o La Samaria. El Municipio en un plazo de un (1) año contado a partir de la adopción del presente Acuerdo, deberá adelantar, de manera coordinada con la autoridad ambiental, y de acuerdo con sus competencias, las gestiones necesarias que conduzcan a la recuperación y deslinde preciso de este humedal.
5. Declárese como suelo de Protección las áreas de las madres viejas del Río Cauca incluyendo sus respectivas áreas forestales protectoras. Estas son: La madre vieja de La Trozada, La madre vieja de Cantaclaro, La madre vieja de La Marina, La madre vieja del Burro, La madre vieja de El Cedral o Sandrana.

Forma parte anexa del presente Acuerdo la “Convención Relativa a Humedales de importancia internacional especialmente como Habitats de Aves Acuáticas”, Ramsar 2.2.1971.

ARTÍCULO 31: DE LAS RESERVAS DE LA SOCIEDAD CIVIL: Se ratifica lo previsto en el Acuerdo 120 de agosto de 1.997, en lo relacionado con los incentivos y exoneraciones de impuesto predial a las Reservas de la sociedad Civil, para lo cual, se deberá estudiar la constitución de un fondo especial con el cual se apoyarán las actividades tendientes al mejoramiento y preservación de las áreas protegidas de la Red de Reservas de la Sociedad Civil.

PARÁGRAFO 1: Las Reservas de la Sociedad Civil se atemperarán a la reglamentación establecida en el Decreto 1996 de octubre 15 de 1.999, en cuanto a las definiciones, objetivos, usos y actividades, procedimiento, derechos de participación y obligaciones.

PARÁGRAFO 2: El Municipio podrá fijar mecanismos para estimular la creación y fortalecimiento de Reservas de la Sociedad Civil, en un plazo de un (1) año contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 32: DE LAS ZONAS DE RIESGO Y AMENAZA: Declárense como Suelo de Protección aquellas zonas que se identifiquen como de riesgo no mitigable.

Dentro de esta categoría se incluyen las áreas con pendientes mayores a 45°, las áreas que presentan amenaza por deslizamientos de masas, áreas sujetas a inundación, deslizamientos y otras identificadas a través de estudios, principio de precaución o historia.

La población que se encuentre ubicada en zonas de riesgo o amenaza no mitigable deberá ser reubicada a zonas seguras garantizando condiciones adecuadas de habitabilidad y continuidad en su sustento. Las áreas motivo de esta intervención serán objeto de programas de reforestación.

Se implementarán planes de manejo especial para las áreas y/o Centros Poblados que se determinen como de riesgo aceptable (mitigable)

PARÁGRAFO 1: Declárese como Suelo de Protección el derecho de vía del poliducto y gasoducto correspondiente a una franja entre 12 y 16 metros. Sobre estas zonas será restringida la urbanización y construcción de todo tipo de infraestructuras y las empresas administradoras de las mismas deberán garantizar continuos y óptimos mecanismos de monitoreo y control.

ARTÍCULO 33: OTRAS AREAS: Declárense como Suelo de Protección, adicionalmente, las siguientes áreas.

1. La Estación Biológica del Vinculo, como santuario de fauna y flora.
2. Los relictos boscosos localizados en el Municipio, los cuales se encuentran plasmados en el Plano Código No. A2 escala 1: 50.000
3. El corredor biológico del Centro del Valle, el cual se podrá incorporar como suelo de Protección en un termino no mayor a seis (6) meses contados a partir de su identificación y definición por las instituciones correspondientes.

ARTÍCULO 34: Adóptese el Plano Código No. 01 como parte integrante de este Acuerdo, en el cual se establecen cartográficamente los suelos urbanos, de expansión urbana, suburbano, el rural y de Protección.

El Municipio deberá adelantar las acciones que conduzcan a la definición cartográfica precisa de estas áreas en el plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

TITULO III.

INTEGRACIÓN CON LA REGIÓN

ARTÍCULO 35: POLÍTICAS DE DESARROLLO CON LA REGIÓN: Las siguientes son políticas de largo plazo que deben desarrollarse a través de programas y proyectos formulados por el Ejecutivo Municipal y aprobados por el ente legislador, con el objetivo de reforzar el carácter central del Municipio de Guadalajara de Buga:

1. Consolidación del carácter de prestación de servicios: En el nivel central Guadalajara de Buga desarrolla su base productiva y de generación de empleo a partir de los servicios y el comercio de pequeña y mediana escala relacionándose de manera muy estrecha con la industria manufacturera asentada en el área, de la consolidación de esta relación dependen áreas estratégicas de la economía Municipal.
2. Coordinación Concesionarios - Municipio: Frente a la red vial en lo referente a la doble calzada en los cruces: Buga - Media Canoa y pasos peatonales – retornos. Así como a la vía férrea en lo referente a pasos a nivel y/o desnivel, recuperación de la edificación de la estación y planeación y ejecución de terminal férrea de carga.
3. Promoción de la vía Buga - Roncesvalles: Con el Instituto Nacional de Vías (INVIAS), como la vía más importante del nuevo milenio para Colombia, en la Subregión Andina.
4. Promoción de acuerdos regionales para el aprovechamiento del Recurso Hídrico Municipal, en especial el de las cuencas de los Ríos Tulúa y Sonso.
5. Acuerdos Intramunicipales Para La Protección de Ecosistemas Estratégicos: Que están por encima de los límites municipales. Como son Parque Natural Nacional las Hermosas con Tuluá, Cerrito, Palmira, Bugalagrande, Sevilla y el Departamento del Tolima, Páramo de las Domínguez y Cerro de Pan de Azúcar en Guadalajara de Buga, cuencas compartidas

de Sonso-Sonsito entre otros. Su objetivo es canalizar recursos, coordinar acciones y desarrollar programas y proyectos de manera conjunta con miras a garantizar la estabilidad ambiental de dichos ecosistemas, en la perspectiva de la seguridad hídrica regional.

6. Consolidación de los Circuitos Turísticos Regionales: A partir de la expedición de la Ley de Turismo, Guadalajara de Buga es cabeza de circuito turístico para los Municipios de San Pedro, Guacarí, Ginebra, El Cerrito, Yotoco, Darien y Restrepo, por lo que a través de la definición de una de las fortalezas del municipio a nivel prospectivo puede desarrollar la influencia para consolidar dicha relación con este grupo de Municipios.

7. Esquema de Asociación de Municipios. Las alianzas estratégicas que realice el Municipio de Guadalajara de Buga con sus homólogos se desarrollará dentro del marco legal de la asociación de Municipios o cualquier otra figura jurídica legalmente aprobada y en ningún caso bajo la figura de área Municipal.

8. Encuentros intermunicipales para la Integración: Es de carácter obligatorio, la realización de encuentros anuales con cada uno de los seis (6) Municipios colindantes: Guacarí, Ginebra, El Cerrito, San Pedro, Tuluá, Yotoco, para planificar en conjunto las zonas limítrofes y ecosistemas estratégicos comunes, con miras a adecuar los usos actuales dentro de un modelo de desarrollo sustentable.

TITULO IV.

DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO 1.

PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO

ARTÍCULO 36: DEFINICION DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO: El patrimonio cultural del Municipio está constituido por todos los bienes y valores culturales, tales como la tradición, las costumbres y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, estético, plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, ambiental, ecológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, científico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico, antropológico y las manifestaciones, los productos y las representaciones de la cultura popular.

ARTÍCULO 37: OBJETIVOS DE LA POLÍTICA MUNICIPAL EN RELACION CON EL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO: La política Municipal en lo referente al patrimonio cultural del Municipio, tendrá como objetivos principales la protección, conservación, la rehabilitación y la divulgación de dicho patrimonio, con el propósito que sirva de testimonio de la identidad cultural nacional, tanto en el presente como en el futuro.

ARTÍCULO 38: DECLARATORIA Y MANEJO DEL PATRIMONIO CULTURAL: Al Alcalde Municipal con base en los principios de descentralización, autonomía y participación, le corresponde la declaratoria y el manejo del patrimonio cultural y de los bienes de interés cultural del ámbito Municipal, previo concepto del Centro Filial Valle del Consejo de Monumentos Nacionales.

Lo anterior, se entiende, sin perjuicio que los bienes antes mencionados puedan ser declarados bienes de interés de la Nación.

Los planes de desarrollo del Municipio tendrán en cuenta los recursos para la conservación y la recuperación del patrimonio cultural.

ARTÍCULO 39: REGIMEN PARA LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL: Los bienes de interés cultural públicos y privados estarán sometidos al siguiente régimen:

1. Demolición, desplazamiento y restauración. Ningún bien que haya sido declarado de

interés cultural podrá ser demolido, destruido, parcelado o removido, sin la autorización del ente que lo haya declarado como tal.

2. Intervención. Entiéndase por intervención todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo.

Sobre bien de interés cultural, no se podrá efectuar intervención alguna sin la correspondiente autorización del ente nacional, departamental, o municipal según su competencia.

La intervención de bienes de interés cultural deberá realizarse bajo la supervisión de profesionales en la materia debidamente acreditados ante el Ministerio de Cultura.

El propietario de un predio que se encuentre en área de influencia o que sea colindante con un bien inmueble de interés cultural, que pretenda realizar obras que puedan afectar las características de éste, deberá obtener autorización para dichos fines de parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria.

ARTÍCULO 40: Dentro del Patrimonio Cultural, en lo referente a inmuebles declarados patrimonios las autorizaciones de intervención serán así:

**CATEGORÍAS
DE INTERVENCIÓN:
ENTIDAD**

Conservación Integral
Consejo de Monumentos Nacionales.

Conservación Especial
Centro Filial del Consejo de Monumentos
Nacionales. Seccional del Valle del Cauca.

Conservación Tipológica
Junta de Patrimonio.

Conservación Parcial
Junta de Patrimonio.

Reestructuración y Obra Nueva
Autoridad de Planeación del Municipio y/o La Curaduría Urbana de Guadalajara de
Guadalajara de Buga.

ARTÍCULO 41: PLAN ESPECIAL DE PROTECCION: Con la declaratoria de un bien como de interés cultural se elaborará un Plan Especial de Protección del mismo por parte del Alcalde Municipal

El Plan Especial de Protección indicará el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes, en coordinación con las entidades Territoriales correspondientes.

ARTÍCULO 42: REGISTRO DE PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO: EI

Municipio a través de su Alcalde estará en la obligación de realizar el registro del patrimonio cultural conforme a las reglas que establezca el Ministerio de Cultura, y remitirá periódicamente al Ministerio de Cultura, sus respectivos registros, con el fin que sean contemplados en el Registro Nacional de Patrimonio Cultural.

ARTÍCULO 43: DE LAS FALTAS CONTRA EL PATRIMONIO CULTURAL: Las personas que vulneren el deber constitucional de proteger el patrimonio cultural de la Nación, incurrirán en las faltas establecidas por la Ley respectiva vigente.

PARÁGRAFO 1: El Municipio esta investido de las funciones policivas para la imposición y ejecución de medidas que por Ley sean aplicables según el caso.

ARTÍCULO 44: INFRAESTRUCTURA CULTURAL: El Alcalde Municipal definirá y aplicará medidas concretas conducentes a estimular la creación, funcionamiento y mejoramiento de espacios públicos, aptos para la realización de actividades culturales y, en general propiciará la infraestructura que las expresiones culturales requieran. Se tendrán en cuenta en los nuevos proyectos de infraestructura cultural la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan la libre circulación de los discapacitados físicos y el fácil acceso de la infancia y la tercera edad.

CAPITULO 2.

PATRIMONIO HISTÓRICO, URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL.

ARTÍCULO 45: POLÍTICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO: Para la protección del Patrimonio Cultural expresado en la conformación del Sector Histórico de Guadalajara de Buga se establecen las siguientes políticas:

1. Recuperación y Consolidación de La Imagen Urbanística del Sector Histórico y su Área de Influencia.

Valoración y mejoramiento del sistema de espacio público, equipándolo y dotándolo con mobiliario, señalización, y demás elementos complementarios que garanticen el acceso a todos los espacios y la eliminación de elementos que representen barreras u obstáculos para el libre transito del peatón.

Adecuación del sistema de espacio público, dando prioridad a los recorridos peatonales que conecten los Hitos más representativos del Sector Histórico y de su área de Influencia de tal manera que se generen rutas turísticas urbanas articuladas con las de orden regional. Consolidación de usos de carácter institucional por medio de la adecuación, recuperación y reorganización de equipamientos culturales y educativos, en el Sector Histórico, complementado con los usos de vivienda y comercial no mayorista.

2. Incentivos para la Conservación del Patrimonio Arquitectónico

Generar incentivos y compensaciones para los propietarios de los inmuebles declarados como de conservación, utilizando los mecanismos e instrumentos que establece la Ley para tales efectos.

Crear e implementar incentivos tributarios para favorecer la propiedad sobre un inmueble patrimonial.

ARTÍCULO 46: MODIFICACION DEL ACUERDO 109 DEL 11 DE MARZO DE 1997: El Alcalde Municipal presentará al Honorable Concejo Municipal, Proyecto de Acuerdo por el cual se modifique parcialmente el Reglamento del Sector Histórico y atemperarlo a los objetivos, políticas, estrategias, programas y proyectos del Plan de Ordenamiento

Territorial de Guadalajara de Guadalajara de Buga.

ARTÍCULO 47: PATRIMONIO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO: Se define la conservación urbanística, arquitectónica, paisajística y ambiental del conjunto de inmuebles, áreas libres y zonas verdes existentes incluyendo su arborización y los demás elementos naturales y construidos localizados en el sector comprendido entre la calle segunda y el Río Guadalajara y la carrera novena y la carrera décima, que constituyen elementos importantes y conformadores de la morfología urbana e identidad de la ciudad y aciertos valiosos en el campo de la creación arquitectónica que deben ser recuperados, conservados y protegidos física, social y ambientalmente.

La autoridad Municipal de planeación deberá impedir cualquier tipo de intervención en el sector delimitado en el presente Artículo si este no cumple con los objetivos de la conservación urbanística y arquitectónica integral del conjunto de sus elementos naturales y construidos. Se debe evitar cualquier acción deteriorante en lo físico, social, paisajístico y ambiental.

ARTÍCULO 48: VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES: La Administración deberá desarrollar la valoración de los inmuebles correspondientes a las casas de hacienda localizadas en el Municipio en el plazo de dos (2) años contados a partir de la sanción del presente Acuerdo, apoyándose en la Junta de Patrimonio del Municipio, para identificar aquellas susceptibles de conservación arquitectónica. Se deberá definir el tipo de tratamiento de conservación, los usos posibles y prohibidos y un área libre mínima de amortiguación que rodee cada edificación por todos sus frentes y las demás consideraciones necesarias que garanticen la conservación de las mismas.

En caso de declararse un tratamiento de conservación se podrá adelantar la correspondiente compensación al propietario o propietarios del inmueble a través de los mecanismos establecidos legalmente.

TITULO V.

INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES EN VIAS Y TRANSPORTE

CAPITULO 1.

POLITICAS DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 49: POLÍTICAS DE MOVILIDAD: Son políticas rectoras para los sectores relacionados con la movilidad y dentro de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, las siguientes:

1. Garantizar el mantenimiento, mejoramiento, rehabilitación y construcción de vías, acorde a los requerimientos técnicos y de desarrollo Municipal y al modelo Territorial definido en este Acuerdo.
2. Promover y fomentar la organización del transporte, permitiendo la constitución de empresas o formas asociativas para garantizar una buena prestación del servicio, favoreciendo la sana competencia, así como su adecuada complementación.
3. Promover, gestionar y concertar con las Instituciones de carácter departamental y/o nacional las obras viales que incidan en el desarrollo Municipal, frente a las de carácter Departamental, nacional e internacional.
4. Garantizar la integración interinstitucional municipal para articular lo relacionado con las vías, frente a la infraestructura de servicios públicos, en su operación, mantenimiento, mejoramiento y extensiones / ampliaciones.
5. Garantizar el cumplimiento de las normas mínimas de calidad de las obras viales, así

como de los estudios técnicos que soportan los requerimientos de diseño.

6. Generar las áreas de servicios al transporte y los equipamientos necesarios para su adecuado funcionamiento dentro de la estructura vial municipal.

7. Reorganizar los sentidos viales de forma que complementen el nuevo plan vial municipal.

ARTÍCULO 50: COORDINACION Y CONTROL DEL PLAN VIAL: La Secretaria de Planeación y la Secretaria de Obras o las dependencias del municipio que ejerzan sus competencias, tendrán a su cargo la coordinación y control del Plan Vial, vigilando que la ejecución de las obras que se realicen en desarrollo de este Plan, se ajusten a él y cumplan las normas que sobre urbanismo y construcción se encuentran vigentes.

ARTÍCULO 51: OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: De conformidad con lo establecido por la Ley, corresponde al Municipio disponer lo concerniente al trazado, apertura, ensanche y arreglo de las calles y vías del área urbana y rural y conceder permisos para ocuparlas con canalizaciones subterráneas de servicios públicos, oleoductos, gasoductos, postes, torres para redes telefónicas y eléctricas con sus accesorios y rieles para ferrocarriles.

ARTÍCULO 52: UTILIDAD PÚBLICA Y SISTEMA VIAL: El Alcalde Municipal podrá declarar de utilidad pública e interés social los terrenos de propiedad particular u oficial, tanto de la zona urbana como rural que se requieran para la realización de los proyectos de ampliación y construcción de las vías determinadas en el Plan Vial.

CAPITULO 2.

SISTEMA VEHICULAR

ARTÍCULO 53: INFRAESTRUCTURA VIAL VEHICULAR: Corresponde a los programas y proyectos viales de escala municipal, que el Plan de Ordenamiento Territorial define como prioritaria. Se obliga a la Administración Municipal establecer acciones para impulsar y promover el desarrollo de estos proyectos. Estas acciones deberán ser presentadas periódicamente ante el Concejo Municipal y la comunidad abriendo canales y espacios de información y participación. Son proyectos viales de esta escala los siguientes:

PARÁGRAFO 1: El Municipio de Guadalajara de Buga deberá coordinar los requerimientos de infraestructura vial complementaria necesarios para no desmejorar las condiciones de movilidad de los habitantes en su cotidianidad.

1. Gestionar ante las entidades competentes la integralidad y funcionalidad de las vías de carácter nacional y regional con las vías urbanas y rurales, estableciendo soluciones coordinadas, generales y puntuales.

2. Gestionar ante las entidades competentes del nivel nacional y/o departamental, los programas y acciones necesarios para garantizar el adecuado mantenimiento, conservación o rehabilitación de aquellas vías y sus obras complementarias de carácter nacional y/o departamental localizadas en el territorio municipal.

3. Deberá realizarse un análisis previo de los problemas que afectan las vías del Municipio y sus obras complementarias, determinando sus causas, evaluación de alternativas para solucionar el (los) problema (s) y una priorización de las actividades a realizar.

4. Y los demás proyectos asociados a la infraestructura vial del nivel nacional, que establezcan los instrumentos que desarrollan el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 54: INFRAESTRUCTURA VIAL EXISTENTE: Hasta donde sea posible y aconsejable técnicamente, se debe aprovechar la infraestructura vial existente, en cuanto

sea utilizable y compatible con los estándares adoptados.

ARTÍCULO 55: CRITERIO PAISAJISTICO: Las labores de mantenimiento, conservación, proyecto y construcción de las vías deben tener en cuenta aspectos paisajísticos, tales como: tratamiento, suavización y perfilado de taludes, empradización de los mismos, acarreo de materiales necesarios frente a prestamos laterales que deterioran el paisaje natural, conservación de ejemplares de especies vegetales y adecuado mantenimiento del ancho de zona o derecho de vía.

ARTÍCULO 56: DISEÑO DE LAS VIAS: El diseño y trazado de las vías municipales serán aprobadas por la Secretaria de Obras y la Secretaria de Planeación del municipio, de acuerdo a la proyección vial dada por este acuerdo y a los lineamientos que determine el Plan Vial de la ciudad.

PARÁGRAFO 1: En cuanto a requisitos y criterios para el diseño de vías, éstos se encuentran consignados en el documento técnico numeral 2.4.4.

ARTÍCULO 57: BARRERAS NATURALES: La autoridad de Planeación Municipal exigirá que en el diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en áreas urbanas o cercanas a poblados o asentamientos humanos, se incluyan paralelamente zonas de amortiguación de ruido, con elementos de mitigación, en lo posible naturales, tales como arbustos, setos o conjuntos de jardines que minimicen su impacto sobre las áreas habitadas circunvecinas, de conformidad con los perfiles dados por el Plan Vial Urbano.

CAPITULO 3.

SEÑALIZACION VIAL.

ARTÍCULO 58: DEFINICION Y DISPOSICIONES GENERALES: Se denominan señales de tránsito los dispositivos físicos o marcas especiales, que indican la forma correcta como deben circular los usuarios de las calles y carreteras. Los mensajes de las señales de tránsito se dan por medio de símbolos o leyendas de fácil y rápida interpretación.

PARÁGRAFO 1: Autoridad legal: La autoridad de tránsito en concertación con la autoridad de Planeación Municipal, tienen la responsabilidad del control de tránsito en calles y carreteras. Dichas entidades serán las encargadas de la planificación, distribución espacial, determinación de localización específica y conservación de las señales de tránsito de acuerdo con las pautas que el gobierno nacional determine o que las leyes vigentes señalen sobre la materia.

PARÁGRAFO 2: Reglamentación: El Alcalde reglamentará la señalización vial, según el Manual Sobre Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras del Ministerio del Transporte o las leyes vigentes que regulen la materia.

CAPITULO 4.

INFRAESTRUCTURA VIAL FERREA

ARTÍCULO 59: INFRAESTRUCTURA VIAL FERREA: El Municipio deberá velar por que los programas y proyectos relacionados con las infraestructuras del corredor férreo, consulten las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial que el presente Acuerdo adopta y se armonicen con los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo municipal planteados. En este proceso será necesario desarrollar una labor de coordinación interinstitucional en el cual tengan cabida los representantes de la Administración

Municipal, los Gremios, Consejo Territorial de Planeación, el Consejo Consultivo de Ordenamiento y el Concejo Municipal.

La infraestructura de transporte férreo esta conformada por los terrenos, incluidos los márgenes de seguridad sobre los cuales se extiende la vía férrea y sus obras civiles; estaciones; patios de maniobra y triángulos de inversión; entre otros, la estructura de la vía férrea; las instalaciones para el control de tráfico y comunicaciones; y los talleres; puestos de revisión material rodante y de vía.

TITULO VI.

SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES

CAPITULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 60: DEFINICIÓN: El sistema de servicios públicos del Municipio de Guadalajara de Buga, corresponde al conjunto de servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía pública básica conmutada, telefonía móvil rural, distribución de gas combustible y alumbrado, que garantizan una mejor calidad de vida, asegurando una dinámica fuerte de la economía de producción.

ARTÍCULO 61: DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERES SOCIAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: Declarase de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. Con ambos propósitos podrán expropiarse bienes inmuebles.

ARTÍCULO 62: RELOCALIZACIÓN DE EQUIPOS O INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS PUBLICOS : Cuando un equipo, infraestructura o elemento constructivo correspondiente a alguno de los sistemas de servicios públicos, tales como armarios y postes telefónicos, postes para la transmisión y distribución de energía eléctrica y alumbrado público, centros de medición del servicio de gas natural domiciliario, y otros, que impidan a un propietario o residente de un inmueble, hacer efectivo la totalidad de sus derechos de construcción y desarrollo, deberá ser reubicado previa solicitud de la autoridad de planeación municipal. Dicha reubicación se deberá hacer en un plazo máximo de sesenta días calendario.

CAPITULO 2.

ACCIONES EN SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 63: INFRAESTRUCTURA EN ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:

Comprende los programas y proyectos de largo plazo necesarios para la dotación de servicios públicos en acueducto y alcantarillado. Estos proyectos podrán ser desarrollados por iniciativa pública y/o privada. Los programas y proyectos en servicios públicos de carácter estructural son:

Elaboración de un Plan de Manejo de Acuíferos como fuente de recurso hídrica alternativa para el consumo humano. Las Especificaciones del mismo se encuentran contenidas en el Capítulo de Medio Ambiente Estructurante del presente Acuerdo.

Estudio de prefactibilidad técnico - económica, social y ambiental del proyecto de trasvase de agua de los ríos Cofre, Loro y Nogales a la Cueca del río Guadalajara.

ARTÍCULO 64: PLAN MAESTRO PARA GESTION DE LOS RESIDUOS SOLIDOS: El Municipio deberá elaborar el Plan Maestro de Gestión de Residuos Sólidos en un tiempo no mayor de un (1) año a partir de la vigencia del presente Acuerdo, el cual deberá incluir

residuos sólidos domiciliarios, industriales, hospitalarios, escombros y lodos. Dicho Plan deberá tener en cuenta el Plan de Gestión del Orden Nacional.

ARTÍCULO 65: MANEJO DE RESIDUOS SOLIDOS. El Municipio desarrollara un programa de recuperación, con el fin de aprovechar materiales reciclables y disminuir la cantidad de residuos que llegan al relleno sanitario y así optimizar su funcionamiento. Para esto se deben realizar las siguientes acciones:

1. Fortalecer las empresas cooperativas que realizan la recuperación y comercialización de los materiales recuperados.
2. Campañas educativas que capaciten a la población sobre el reciclaje de los residuos en la fuente.
3. Generar incentivos para el reciclaje en la fuente.

ARTÍCULO 66: LICENCIA AMBIENTAL. Para la localización y operación de rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de residuos sólidos, dentro del territorio municipal, se deberá obtener previamente la Licencia ambiental, de acuerdo con lo establecido por la Ley 99 de 1.993, el Decreto reglamentario 1753 de 1.994 y demás normas concordantes.

ARTÍCULO 67: EVALUACION DE LOS BOTADEROS DE RESIDUOS SOLIDOS: La autoridad de Planeación Municipal de manera conjunta con la Autoridad Ambiental Municipal y con el apoyo de la Corporación Autónoma Regional Valle del Cauca (C.V.C.), deberán realizar en un plazo no mayor a un (1) año, a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo, el análisis de los actuales botaderos de basura y rellenos sanitarios para evaluar su cumplimiento con las Normas establecidas vigentes, a partir de los cuales adelantará un informe en el cual se definirán los plazos para que los existentes se pongan en regla con las disposiciones que se deben cumplir en ésta materia y además clausurar de manera técnica aquellos que funcionan como botaderos.

Los sitios que por efecto del estudio en mención deban clausurarse, deberán ser aislados y sellados técnicamente para evitar problemas sanitarios y sólo se permitirá en dichos lotes la habilitación de áreas recreativas.

ARTÍCULO 68: La empresa que presta el servicio de recolección, manejo y disposición de los residuos sólidos y basuras en el Municipio de Guadalajara de Guadalajara de Buga, debe ajustar el funcionamiento del actual sitio de disposición final de residuos sólidos a un sistema de celdas, con manejo de gases y de lixiviados; e impulsar y promover el reciclaje en la fuente además debe realizar tratamientos especiales a los residuos peligrosos y hospitalarios. Además debe realizar campañas educativas a la población sobre manejo de los residuos sólidos domiciliarios. En lo relacionado con residuos peligrosos y hospitalarios, estos no deben llegar al relleno y se debe tramitar licencia ambiental.

Los sitios de disposición final de residuos sólidos deberán funcionar con un Manual de Operación que garantice el control de los impactos negativos ambientales que se generen y un programa de salud ocupacional para quienes operen el relleno sanitario.

ARTÍCULO 69: LOCALIZACION Y FUNCIONAMIENTO: Los sistemas de manejo y disposición final de residuos sólidos domiciliarios deberán cumplir con lo especificado en el Reglamento Técnico de Saneamiento RAS - 98, Título F, del Ministerio de Desarrollo Económico o la normativa vigente.

Para definir el sitio de relleno sanitario para el Municipio de Guadalajara de Guadalajara de Buga se debe contar como mínimo con tres posibilidades de localización alternativas y cada uno debe estar soportado con sus respectivos estudios sanitarios y ambientales. Para su funcionamiento deberá tener licencia ambiental.

ARTÍCULO 70: ESCOMBRERA PROVISIONAL: Se identifican las siguientes áreas:

1. El área que corresponde al predio urbano con número predial No. 01 – 02 – 203 – 0001, que tiene los siguientes límites; por el norte y occidente la doble calzada; por el sur la calle 22 o callejón de San José; por el oriente la vía férrea.

2. El área del predio del Sr. Rodolfo Taborda localizado en la vereda Chambimbal La Campiña con un área de 5.500 metros cuadrados.

3. Para la zona sur el Municipio deberá evaluar las áreas potenciales existentes en el sector oriental del callejón de la Academia Militar en el corregimiento de Quebradaseca.

El Municipio deberá seleccionar en coordinación con la autoridad ambiental una de estas áreas y rehabilitarla de manera provisional como escombrera municipal, hasta tanto se adelante el Plan Maestro de Residuos sólidos. El manejo adecuado de la escombrera así como su habilitación será responsabilidad del Municipio y requerirá de control permanente para evitar que se convierta en botadero de residuos sólidos y de otros residuos orgánicos. Además deberá contar con un Plan de Manejo Ambiental. El Municipio deberá reglamentar dichas zonas, en un plazo de un (1) año a partir de la vigencia del presente Acuerdo. Finalizada la vida útil de esta (s) escombrera (s) deberá (n) ser habilitada (s) como zona verde para actividades de carácter recreativo.

ARTÍCULO 71: ESTACIÓN DE TRANSFERENCIA DE ESCOMBROS

PROVISIONAL: Se establece como estación de transferencia de escombros el lote de Balboa (sobre el callejón que lleva el mismo nombre), en donde se depositará de manera transitoria los escombros para que la Autoridad de Obras Públicas se encargue de transportarlos a la (s) escombrera (s) seleccionada (s) en la zona norte del Municipio. Para la zona sur el Municipio en acuerdo con la autoridad ambiental definirá la viabilidad de una estación de transferencia de escombros provisional.

ARTÍCULO 72: ESCOMBRERA MUNICIPAL: el Municipio adoptará como escombrera municipal aquella área que presente las mejores condiciones técnico – económicas y socio ambientales en el plan Maestro de Gestión de Residuos Sólidos a elaborarse en el termino de un año a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Finalizada la vida útil de la o las escombreras municipal es deberán ser habilitadas como zona verde para actividades de carácter recreativo.

ARTÍCULO 73: La Administración Municipal deberá desarrollar un proceso de coordinación con las empresas que administran el poliducto y gasoducto, para definir e implementar acciones de monitoreo continuo del estado de la servidumbre correspondiente a estas infraestructuras, para garantizar que no sean ocupadas o manejadas inadecuadamente; y elaborar un Plan de Atención de Contingencias. Estas acciones deben ser coordinadas conjuntamente con el Comité Local para la Atención y Prevención de Desastres.

PARÁGRAFO 1: El Municipio deberá adelantar un proceso de concertación con las empresas que administran el poliducto y gasoducto para que se haga el rediseño de las infraestructuras teniendo en cuenta un coeficiente de seguridad para zona urbana y no rural, por encontrarse cerca del perímetro urbano y de expansión urbana. Este proceso deberá iniciarse con la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 74: NUEVOS DESARROLLOS: En el evento de nuevos desarrollos de este tipo de infraestructuras en el Territorio Municipal, la autoridad de Planeación conjuntamente con la autoridad ambiental, el Consejo Territorial de Planeación, el Comité Local para la Atención y Prevención de Desastres y las demás Instituciones competentes, deberán garantizar que su trazado se ajuste a las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial, que no afecte el equilibrio del Medio Ambiente ni los Recursos Naturales y

Paisajísticos, que no implique riesgos para la población, ni afecte o impida los procesos de expansión urbana y ejecución de obras de infraestructura necesarias para el desarrollo municipal tales como vías, servicios públicos y equipamientos colectivos.

TITULO VII.

ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 1.

EL ESPACIO PÚBLICO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 75: REGLAMENTACION DEL ESPACIO PÚBLICO: para el manejo del espacio Público se deberá consultar el decreto 1504 de 1.998 o la Norma vigente y las demás concordantes.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las Normas establecidas en la Ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en el Municipio, así como el regulador de las condiciones ambientales del mismo, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales del plan.

ARTÍCULO 76: PRELACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO: En cumplimiento de la función pública del urbanismo las Autoridades competentes para los distintos trámites, deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

ARTÍCULO 77: DEFINICION DE ESPACIO PÚBLICO: El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.

Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en el Decreto – Ley 1504 de 1.998.

CAPITULO 2.

POLÍTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 78: POLÍTICAS PARA LA DISMINUCION DEL DEFICIT

CUANTITATIVO DE ESPACIO PÚBLICO: Se establecen las siguientes políticas:

Habilitar áreas con espacio público en zonas no dotadas, dentro del perímetro urbano a escala de barrio, que facilite la accesibilidad y cercanía a las zonas de residencia y de comercio.

Generar nuevo espacio público a nivel urbano en las zonas norte, sur y occidental de la ciudad, en el proceso de desarrollo urbano de estas zonas.

Generar una normativa urbana, que permita la creación de nuevos espacios públicos significativos de nivel urbano.

ARTÍCULO 79: POLÍTICAS PARA LA DISMINUCION DEL DEFICIT CUALITATIVO DE ESPACIO PÚBLICO: Se establecen las siguientes políticas:

1. La recuperación del espacio público existente, invadido por vendedores ambulantes y estacionarios, escombreras y parqueaderos.
2. El mejoramiento de las condiciones de accesibilidad, equipamiento, seguridad, oferta de servicios y elementos para discapacitados en el espacio público existente.
3. La promoción del uso de los espacios públicos recreativos y la dotación de zonas recreativas pasivas dentro de ellos.
4. El equilibrio en la oferta de zonas duras y deportivas, con zonas verdes y de recreación pasiva.
5. La conformación de amplias zonas dentro del espacio público existente, para reuniones masivas de tipo recreativo.
6. El mejoramiento de las condiciones de circulación peatonal y en particular, a nivel del centro de la ciudad.
7. El aprovechamiento de las potencialidades del espacio público para su explotación económica, como fuente de mantenimiento y mejoramiento del mismo.

CAPITULO 3.

ACCIONES Y ESTRATEGIAS DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 80: ACCIONES DEL ESPACIO PÚBLICO:

1. Elevar los indicadores actuales de espacio público para la zona urbana construida, a 5 M2/hab. para el año 2.012.
2. Tomar como meta el indicador de 15 M2/hab. de espacio público, para las nuevas zonas urbanas que se desarrollen al año 2.012.
3. Generar un sistema de parques para uso recreacional.
4. Preservar la cobertura vegetal como un elemento ambiental y paisajístico en el espacio público.
5. Recuperar el espacio público mediante procesos de concertación y mejorar sus condiciones físicas, espaciales y ambientales.
6. Mejorar las condiciones de los bienes considerados de uso público para permitir su uso adecuado por la comunidad.
7. Promover la implementación de parques temáticos.
8. Dar cumplimiento a las Normas que sobre accesibilidad a espacios públicos se encuentren vigentes.
9. Mejorar las condiciones del espacio público existente a través del cumplimiento de Normas generales que limitan la contaminación visual.

ARTÍCULO 81: ESTRATEGIAS DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO: Serán estrategias del espacio público.

1. La conformación de espacio público natural.
2. Declarar como suelos de protección el sistema de piedemonte oriental por ser elemento paisajístico estructurante urbano; las zonas de la loma de la Cruz y del Derrumbado, las cuales son factibles de ser aprovechadas económicamente por sus propietarios a través de actividades recreativas y turísticas de bajo impacto; y la zona verde de La Julia para su habilitación como espacio público efectivo a través de las cesiones gratuitas sobre la zona. Todas estas zonas se encuentran indicadas en el plano de espacio público del componente

urbano del Plan de Ordenamiento Territorial. (Ver Plano Código No.10).

3. Concertar con vendedores ambulantes, estacionarios y demás personas que ocupan el espacio de uso público para lograr su efectivo traslado.
4. Incorporar al sistema de espacio público aquellos espacios de uso público de propiedad de particulares, a través de la utilización de los diferentes instrumentos señalados en este Acuerdo.
5. Posibilitar el desarrollo de contratos de asociación con los particulares propietarios de las zonas de protección descritas en este artículo con el objeto de habilitarlas para su adecuado uso y disfrute público.
6. Revisar y evaluar la vigencia y conveniencia para el sistema del espacio público de contratos de comodato existentes sobre bienes públicos. Para ello prevalecerá el interés general sobre el particular.
7. Dotar y equipar el sistema del espacio público con mobiliario y señalización adecuada.
8. Promover la implementación, desarrollo y consolidación de parques temáticos como estrategia para elevar el déficit de espacio público por habitante y fortalecer la vocación turística del Municipio.
9. Facilitar la accesibilidad a los espacios públicos a las personas con movilidad reducida sea esta temporal o permanente o cuya capacidad de orientación se encuentra disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, suprimiendo para ello toda clase de barreras físicas en las vías, espacios públicos y mobiliario urbano, así como en la construcción o reestructuración de edificaciones de propiedad pública o privada.
10. Exigir el cumplimiento de las Normas que limitan la contaminación visual por publicidad.

CAPITULO 4.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DEL NIVEL ESTRUCTURAL MUNICIPAL

ARTÍCULO 82: SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO ESTRUCTURAL: Esta constituido por los elementos naturales y construidos más determinantes del territorio municipal y en relación con su área de influencia que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sea de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como de manejo y gestión privada pero de significación colectiva.

Las características y condicionantes del medio natural definen la estructura del Municipio y su relación con la región, por lo que los sistemas estructurales existentes y propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial responden a estas características propias y especiales que el medio natural ofrece y constituyen los ordenadores primarios del mismo.

Se consideran como elementos estructurales del Sistema de Espacio Público Municipal, los relacionados con:

1. El sistema orográfico de la cordillera central, en especial las áreas de importancia e interés paisajístico y ambiental tales como las zonas de páramo y sus áreas amortiguadoras, en los términos establecidos en la Ley.
2. El sistema hidrográfico municipal de cuencas, subcuencas y microcuencas y sus áreas de afectación, en los términos establecidos en la Ley, en especial la cuenca del río Guadalajara.
3. El sistema lagunar asociado al río Cauca, las Madre viejas y humedales y sus áreas de afectación en los términos establecidos en la Ley.
4. El sistema de la red vial nacional, departamental y municipal que permiten la integración urbano – rural y municipal – regional

5. El sistema de la red ferroviaria, con sus respectivas obras y equipamientos complementarios, así como sus áreas de derecho de vía e independientemente de la naturaleza de su ejecución y mantenimiento.
6. Los equipamientos de cobertura municipal y alcance regional en salud, educación, seguridad, asistencia social, transporte y los demás que permitan la integración intra – municipal e inter – municipal.
7. Los demás elementos constitutivos naturales y artificiales del sistema de Espacio Público de alcance, cobertura e interés municipal y regional, frente a los cuales el Municipio deberá coordinar y desarrollar acciones para garantizar su preservación, recuperación, desarrollo y mantenimiento con relación a las previsiones establecidas en el presente Acuerdo y atendiendo las competencias institucionales y de ordenamiento territorial.

TITULO VIII.

EQUIPAMIENTOS DE SOPORTE TERRITORIAL

CAPITULO 1.

EQUIPAMIENTOS DE TRANSPORTE, DE ABASTECIMIENTO Y FUNERARIOS Y DE APOYO INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SOCIALES

ARTÍCULO 83: DEFINICION: Están constituidos por las infraestructuras destinadas a soportar y optimizar el funcionamiento de las actividades de escala Municipal y regional, cuyo desarrollo permitirá recuperar sectores de ciudad e inmuebles de interés patrimonial potenciando procesos de renovación urbana; reorganizando flujos viales y reforzando la centralidad de Guadalajara de Buga en el ámbito regional. Estas infraestructuras representan necesidades prioritarias para la ciudad, como acciones estratégicas para dar cumplimiento con los objetivos de largo plazo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. El desarrollo de dichos equipamientos podrá llevarse a cabo por iniciativa pública o privada, o por figuras de asociación entre estas partes.

1. Terminal de Transporte de Pasajeros.
2. Terminal Interveredal de Transporte.
3. Terminal Férrea de Carga.
4. Centro de Atención al Transportador.
5. Equipamiento de apoyo industrial-comercial.

ARTÍCULO 84: EQUIPAMIENTO DE ABASTECIMIENTO O CENTRO DE ACOPIO REGIONAL: Se crea la Terminal Interveredal de Carga y Pasajeros que ofrezca un punto de encuentro a los campesinos de la región, tanto productores como consumidores, con servicios anexos como la casa campesina, guardería, promociones, comedores, servicios médicos esenciales, oficinas de Umata, Sisbén, Rentas, y otras.

En este Terminal se dispondrá de silos y bodegaje a granel que permita la ampliación de la producción agrícola, apoyado en el plan de desarrollo municipal dentro de los programas de fomento agrícola, abastecimiento y comercialización que estimule a todas las organizaciones campesinas, reactivando el mercado comunitario.

ARTÍCULO 85: EQUIPAMIENTOS FUNERARIOS: Ver documento técnico Tomo I numeral 2.7.3.

ARTÍCULO 86: POLÍTICAS PARA EQUIPAMIENTOS SOCIALES: Como políticas para estos equipamientos de cobertura Municipal se definen las siguientes:

1. Aprovechamiento y optimización de estructuras existentes y/o subutilizadas del orden educativo, salud, asistencia social, tanto en el área urbana como rural.
2. Consolidación de los equipamientos hospitalarios, como son el Hospital San José y la Clínica Nuestra Señora del Carmen (del nivel II) y el Hospital Divino Niño (del nivel I), y el Hospital del Corregimiento de La Habana.
3. Disminuir la oferta de establecimientos educativos en el centro del área urbana, respaldando y propiciando la oferta de los mismos en el sector norte para suplir la demanda existente.
4. Fortalecer el Consejo Municipal de Cultura.
5. Crear la Oficina de Turismo de Guadalajara de Buga, para lograr así un amplio desarrollo de la Ley 300 de 1996.

TITULO IX.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CAPITULO 1.

DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 87: CONCEPTOS: Comprende una serie de instrumentos de gestión del suelo relacionados con la planificación, los instrumentos para el reparto de cargas y beneficios, los de intervención sobre la estructura predial, los jurídicos y financieros, los cuales en su conjunto permiten desarrollar los contenidos y propuestas del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el Documento Técnico Tomo II o Documento de Gestión se establecen criterios y parámetros para permitir su aplicación en el Municipio de Guadalajara de Guadalajara de Buga. Comprende los siguientes conceptos:

1. **ACTUACIONES URBANISTICAS:** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial y se encuentran explícitamente reguladas por Normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en el presente documento, de conformidad con los artículos 13 y 15 de la Ley 388 de 1997. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y privado. Las Actuaciones Urbanísticas se encuentran debidamente reglamentadas en la Ley 388 de 1.997.

2. **PLANES PARCIALES:** Los Planes Parciales son los instrumentos de planificación mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las Normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Los Planes Parciales son de obligatorio cumplimiento por la Administración Municipal y los particulares.

El procedimiento para la formulación y adopción de los planes parciales se rige por la Ley

388 de 1.997 y el Decreto Ley 1507 de agosto de 1.998.

Los planes parciales que se establecen en el presente Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen serán consideradas Normas estructurales.

3. PLANES ESPECIALES: Como instrumento planificador para áreas determinadas en la zona rural donde no puede aplicarse la figura de Plan Parcial.

Esta figura de Plan Especial será perfeccionada jurídicamente por el Municipio en los seis (6) primeros meses siguientes a la aprobación del POT (como soporte a lo consignado en el documento técnico Tomo I, sobre política general para vivienda en la zona rural dentro del punto 4.11.1.1 zona plana).

4. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el plan parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en suelos urbanos y de expansión urbana, o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de cargas y beneficios

La Unidad de Actuación tiene como base los criterios y parámetros fijados en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan Parcial que lo desarrolle.

Los procedimientos de las Unidades de Actuación Urbanística se encuentran debidamente reglamentados en la Ley 388 de 1.997 y el Decreto Ley 1507 de agosto de 1.998.

5. COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION: Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del Ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten al respecto.

Los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo se encuentran reglamentados en el Decreto Ley 151 de 1.998.

6. PLUSVALIA: Son los instrumentos económicos y financieros que están a disposición de las entidades Territoriales para intervenir en la producción de suelo urbano o urbanizable y que permiten establecer la estrategia financiera para dar cumplimiento con las estrategias y políticas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y hacen parte del proceso de gestión del mismo o de los instrumentos que lo desarrollen.

7. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO: La Administración Municipal, previa autorización del Concejo Municipal, a iniciativa del Alcalde Municipal, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1.997, como un

instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación Municipal en la plusvalía generada. La unidad de medida de derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Los títulos de que trata el inciso anterior, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las Normas previstas para los títulos valores y su emisión y circulación estará sometida a la vigilancia de la superintendencia de valores

Estos títulos para efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo tendrán en cuenta las tablas de equivalencias conforme a las Normas legales.

8. LOS PAGARÉS Y BONOS DE REFORMA URBANA: Los pagarés de reforma urbana son títulos libremente negociables, denominados en moneda nacional, que pueden ser emitidos por las entidades públicas ya sean éstas de carácter nacional, departamental o Municipal para pagar el valor o la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas en desarrollo de lo dispuesto en la Ley.

Los bonos de reforma urbana constituyen una clase de títulos de deuda pública y puede ser utilizado por las entidades públicas de carácter nacional, departamental o Municipal, previa aprobación del cupo de endeudamiento. El dinero que se recaude mediante la emisión de dichos bonos se destinará a la financiación de todo tipo de proyectos relacionados con la mejora de redes viales, equipamientos y espacio público, así como para infraestructuras de servicios públicos y proyectos de vivienda de interés social.

Su utilización se ajustará a las disposiciones que sobre el tema establezca el Gobierno Nacional.

9. LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN: La valorización es una retribución que deben hacer los propietarios de predios e inmuebles a la administración en razón del mayor valor que estos adquieren debido a obras urbanas que se ejecutan en esa zona. Se aplica cuando se tiene certeza acerca del impacto de las obras públicas en la valorización de los predios. La valorización puede cobrarse por una sola vez, antes, durante o después de dichas obras, además, la suma de las contribuciones cobradas no debe ser mayor al costo total de las obras realizadas.

10. OTROS RECURSOS: La utilización de otras fuentes de financiación tales como los ingresos percibidos por multas sanciones, recursos propios, departamentales transferencias de la nación constituyen acciones de obligatorio cumplimiento para hacer realidad lo establecido en el presente Acuerdo así como en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 88: AREAS Y ZONAS SUSCEPTIBLES DEL COBRO DE LA

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA: El municipio deberá determinar el efecto plusvalía generado en aquellas zonas donde se establece la incorporación de suelo rural como suelo de expansión urbana o como suelo suburbano; donde se autoriza cambios de uso del suelo a uno más rentable; y la autorización del mayor aprovechamiento del suelo. Así mismo el Municipio participará en la plusvalía generada por la ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

TITULO X.

INSTRUMENTOS JURIDICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO 1.

DEFINICIONES

ARTÍCULO 89: El Municipio podrá utilizar los instrumentos de intervención sobre la propiedad que se encuentran debidamente establecidos y reglamentados, para dar cumplimiento con los objetivos, políticas, estrategias, programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial y de los instrumentos que lo desarrollen, atendiendo los principios de la prevalencia del interés general sobre el particular, la función social y ecológica de la propiedad, el reparto equitativo de las cargas y los beneficios y la función pública del urbanismo.

ARTÍCULO 90: DEFINICION: Los instrumentos jurídicos constituyen los procedimientos y acciones administrativas que tienen como objeto la obtención de suelo, con el fin de hacer efectiva la función social y ecológica de la propiedad así como la prevalencia del interés general sobre el particular. Constituyen herramientas que buscan principalmente promover procesos de desarrollo en el territorio o en su defecto posibilitar el cambio en la propiedad del suelo, hacia el Estado o un tercero, bajo la condición de su inmediata ejecución, para la cual fue realizada la acción. Entre estos instrumentos se encuentran:

1. Desarrollo y construcción prioritario.
2. Declaratoria de utilidad pública.
3. Enajenación forzosa.
4. Enajenación voluntaria.
5. Expropiación judicial.
6. Expropiación por vía administrativa.

Y los demás que se establezcan y reglamenten.

ARTÍCULO 91: La declaratoria de desarrollo o construcción prioritario de terrenos e inmuebles localizados en suelo urbano, se encuentra contenida en las Normas Complementarias del presente Acuerdo. En el evento que se den otras instancias de declaración de desarrollo y construcción prioritario de terrenos o inmuebles, a parte de las declaradas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, se incluirán dichas decisiones administrativas en el Programa de Ejecución de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

TITULO XI.

MEDIO AMBIENTE ESTRUCTURANTE

CAPITULO 1.

CONSERVACION DEL MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL

ARTÍCULO 92: OBJETIVO PRINCIPAL: El objetivo principal de la dimensión ambiental dentro del proceso de Ordenamiento Territorial es buscar la compatibilidad de la base natural del territorio con las actividades socio - económicas que en el se desarrollan, garantizando la sustentabilidad de la base natural permitiendo al mismo tiempo un desarrollo humano que tome en cuenta todas aquellas actividades de carácter social y económico que se adelantan sobre el territorio con ellas se identificaron y organizaron las políticas en lo ambiental en el componente rural.

La acción para la protección y recuperación ambiental del Territorio Municipal puede ser una tarea conjunta y coordinada entre la Administración Municipal, la comunidad, organizaciones no gubernamentales y el sector privado.

ARTÍCULO 93: POLÍTICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:

Son políticas para el medio ambiente estructural las siguientes:

1. Recuperación de las condiciones para el aprovisionamiento de agua para el consumo humano y el desarrollo de actividades productivas. El agua será el articulador de la demanda - oferta de bienes ambientales, de conformidad con el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 (Ley del medio ambiente) para adquisición de predios de acueductos veredales y zonas amortiguadoras protectoras importantes de nuestro río tutelar.
2. Producción agropecuaria e industrial más limpia y desarrollo de alternativas para el comercio verde, según lo dispuesto en la Resolución 544 de 1995 emanada del Ministerio de Agricultura donde se dictan las bases para el paulatino proceso de conversión de la agricultura tradicional a la agricultura ecológica o también llamada agricultura orgánica. Y lo dispuesto también en la ordenanza 064 de diciembre de 1998 de la Asamblea Departamental del Valle, donde se reconoce e impulsa la agricultura orgánica, biológica o ecológica.
3. Calidad de vida urbana y de centros poblados rurales a través de acciones de recuperación de condiciones ambientales, así como de formación, información y educación ciudadana.
4. Recuperación, conservación, restauración y manejo de áreas estratégicas del patrimonio ambiental del Municipio para la biodiversidad y como apoyo para la protección y conservación de flora, fauna y oferta de paisaje.
5. Dinamización del desarrollo regional y urbano sostenible a través de convenios con los demás Municipios con los que se comparten áreas para la conservación, recuperación o restauración.
6. Desarrollo, implementación y ejecución de las acciones contenidas en el plan de gestión ambiental del Plan de Ordenamiento Territorial de Guadalajara de Buga.

ARTÍCULO 94: ESTRATEGIAS ESPECIFICAS: Para aplicar las disposiciones relacionadas con la conservación del medio ambiente Municipal, se deben atender las siguientes estrategias:

1. Uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales de común acuerdo con la ciudadanía.
2. Prevención y control de contaminación ambiental a través de las directrices de producción más limpia y manejo eficiente de residuos sólidos.
3. Protección y conservación de la flora, la fauna y el paisaje.
4. Establecimiento, regulación y protección de áreas naturales.
5. Restauración ecológica de áreas naturales o productivas deterioradas.
6. Prevención y control de emergencias y contingencias ambientales.
7. Educación y promoción ambiental

ARTÍCULO 95: ACCIONES ESPECIFICAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA GARANTIZAR LA CONSERVACION DEL MEDIO

AMBIENTE MUNICIPAL: El Municipio debe desarrollar las siguientes disposiciones en el corto, mediano y largo plazo, para garantizar la recuperación y conservación del medio ambiente Municipal.

1. Promover la conservación, el conocimiento y el uso sustentable de la biodiversidad, estableciendo áreas protegidas en el suelo rural del Municipio que corrija los procesos de deforestación.
2. Evitar la introducción de especies foráneas y la sobre explotación de especies silvestres; la contaminación, la transformación de los hábitat rurales como consecuencia de la construcción de nuevas infraestructuras; el mal manejo de residuos sólidos prohibiendo los

- botaderos antitécnicos y ejecutando acciones de apertura y cierre técnico de los mismos.
3. Regular y normatizar la explotación de gravas y arenas en el lecho del río en la zona urbana y definir una reglamentación para la explotación en zona rural. Hacer cumplir normatividad legal vigente en lo relacionado con la construcción de nuevas infraestructuras en la zona rural, requiriendo en los casos que así lo indique la Autoridad Ambiental, estudios de impacto ambiental.
 4. Controlar el uso intensivo de plaguicidas y fertilizantes, producto de la carencia de tecnologías apropiadas y compatibles con la conservación de los recursos naturales.
 5. Protección de los suelos de producción agrícola y turística recreativa.
 6. Reforzar la vocación recreativa del área rural de ladera del Municipio de Guadalajara de Buga.
 7. Limitar el proceso de parcelación para vivienda campestre en el sector rural estableciendo Normas en el suelo suburbano, para así racionalizar y controlar la vivienda espontánea de tipo rural.
 8. Recuperar las condiciones para el aprovisionamiento de agua para consumo humano y desarrollo de las actividades productivas.
 9. Promover la producción agrícola, pecuaria e industrial en zona rural con transferencia de tecnologías limpias y en la perspectiva de la producción verde.
 10. Desarrollar las acciones que le permitan a los asentamientos poblados rurales gozar de las condiciones de saneamiento ambiental requerido.
 11. Recuperar, conservar y promover el mejoramiento de áreas estratégicas del patrimonio ambiental del Municipio para fortalecer la biodiversidad y como apoyo la protección y conservación de flora, fauna y oferta de paisaje.
 12. Establecer medidas de control sobre áreas naturales y productivas deterioradas por acciones naturales o antrópicas en áreas específicas.
 13. Generar procesos de formación, información y educación ambiental diversificada conforme a la población objetivo e implementarlos a través de las organizaciones gubernamentales y no gubernamentales.
 14. Manejo eficiente e integral de los residuos sólidos en zona rural a través del desarrollo de programas intensivos de lombricultura, reciclaje, composteras para producción de abono orgánico para cultivos.
 15. Definición del área de reserva para el desarrollo de infraestructuras que permitan el aprovechamiento técnico de los acuíferos a partir de un plan de manejo para acuíferos del Municipio de Guadalajara de Buga. Incluye acciones de protección sobre acuíferos altamente vulnerables.
 16. Proferir medidas de protección sobre el sistema lagunar y de madrevejas localizadas en la zona plana del Municipio de Guadalajara de Buga.
 17. Promover la producción agrícola, comercial haciendo cumplir los acuerdos de producción limpia establecidos por el Ministerio del Medio Ambiente. Además generar un proceso de concertación en zona plana para reducir todo tipo de quemas, que atenten contra el Medio Ambiente.
 18. Concertar en la zona plana y de ladera del Municipio para el logro de la diversificación de cultivos y la introducción de tecnologías limpias en el mediano plazo.
 19. Seguimiento, control y vigilancia ambiental a fin de lograr el cumplimiento de leyes y Normas del orden nacional, departamental y local.
 20. Controlar el uso de aspersión aérea de fertilizantes, madurantes, plaguicidas y demás productos químicos empleados en las actividades de cultivo, siembra y poscosecha. El uso

de dichos fertilizantes deberá estar avalado por estudios técnicos efectuados por una comisión interinstitucional, el cual verifique la ausencia de derivas y demás perjuicios en contra de la salud, productividad y el medio ambiente. La distancia de deriva en aspersiones aéreas con productos agroquímicos para el municipio, debe ser mínimo 500 M perimetrales en los lotes a tratar, en relación con predios vecinos, en cumplimiento a lo dispuesto por el Decreto 1843 de 1999 emitido por el Instituto Colombiano Agropecuario (ICA) y el Ministerio de Salud (artículos 87 y 89).

CAPITULO 2.

AMENAZAS, OBRAS DE MITIGACIÓN Y POLÍTICAS

ARTÍCULO 96: DEL ESTUDIO DE ZONIFICACION PRELIMINAR DE AMENAZAS NATURALES POR MOVIMIENTOS DE MASA EN LA CUENCA DEL RIO GUADALAJARA VALLE DEL CAUCA. CONVENIO C.V.C. 030/98 CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL VALLE DEL CAUCA C.V.C. – ALCALDIA DE GUADALAJARA DE GUADALAJARA DE BUGA: El Municipio a través de su Comité Local para la Prevención y Atención de desastres, deberá implementar y desarrollar las recomendaciones y demás disposiciones que se establecen en dicho estudio y en los términos indicados en el mismo, realizar los ajustes y revisiones necesarios al Plan de Ordenamiento Territorial, exclusivamente en los contenidos correspondientes.

Este estudio deberá ser complementado en un plazo no superior a un (1) año a través de la caracterización cualitativa de las áreas identificadas revisando y reajustando las decisiones de usos del suelo a que haya lugar y definiendo suelos de protección donde las condiciones del mismo lo amerite.

ARTÍCULO 97: MAPIFICACION DE OTRAS ZONAS DE AMENAZA NATURAL Y ANTROPICA: El Municipio a través de su Comité Local para la Prevención y Atención de desastres, deberá cartografiar, de manera coordinada con la autoridad ambiental, la identificación de las zonas de amenaza natural y antrópica tanto en el área urbana como rural no incluidas en el estudio a que hace mención el artículo anterior, en un plazo máximo de un (1) año contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 98: ESTUDIO PARA LA IDENTIFICACION DE LAS ZONAS DE RIESGO A NIVEL MUNICIPAL: La Administración Municipal Municipio a través de su Comité Local para la Prevención y Atención de desastres, en convenio con la autoridad ambiental deberá realizar el estudio de Riesgos Naturales y Antrópicos en el Municipio de Guadalajara de Guadalajara de Buga en un plazo no mayor de dos (2) años contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

Para la realización del estudio de que trata este artículo la Administración Municipal deberá contar con los estudios de amenaza y vulnerabilidad del territorio municipal, los cuales deberán emprenderse en el primer año de vigencia de este Acuerdo.

PARÁGRAFO 1: El Municipio a través de su Comité Local para la Prevención y Atención de desastres, deberá implementar y desarrollar las recomendaciones y demás disposiciones que se establezcan en dicho estudio y en los términos indicados en el mismo y realizar los ajustes y revisiones necesarios al Plan de Ordenamiento Territorial, exclusivamente en los contenidos correspondientes.

ARTÍCULO 99: El Municipio a través de su Comité Local para la Prevención y Atención de desastres, deberá emprender acciones y desarrollar tareas que irán enfocadas en el siguiente sentido:

1. Coordinación interinstitucional eficiente y formulación de acuerdos colectivos en torno al Plan de Atención de Emergencias elaborado por el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres y la Defensa Civil de Guadalajara de Buga, para que se constituya en punto de referencia del plan de atención que requiere el Municipio. La formulación de estos acuerdos debe ser definida en el corto plazo así como la reglamentación del Plan de Atención de Emergencias debe producirse en igual periodo de tiempo.
2. Orientar acciones para la disminución de vulnerabilidad, a través de la reubicación física de las viviendas, infraestructuras y equipamientos ubicadas en zonas de alto riesgo, los cuales quedaran delimitadas por los estudios pertinentes. Este proceso deberá ir acompañado de la formación, capacitación y organización de la ciudadanía residente en las zonas afectadas.
3. El proceso de Planeación para la reubicación de la población asentada en zonas de alto riesgo natural y antrópico obedecerá a la priorización del nivel de riesgo que evalúe la institución facultada por Ley.
4. El Municipio deberá fortalecer a las instituciones creadas para atender las emergencias en el área de impacto, cuando éstas se presenten (labores de búsqueda y rescate, atención prehospitalaria, transporte de heridos y lesionados y extensión de incendios).
5. El Municipio debe contratar en el corto plazo la elaboración de mapas de zonificación sísmica, los cuales reglamentarán la construcción sismorresistente, con el fin de fijar parámetros comparativos dentro del territorio de aplicabilidad de la norma. En la medida en que este conocimiento avance el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres deberá adelantar su divulgación e implementación.

Los estudios de microzonificación se desarrollarán con respecto a la respuesta sísmica esperada en diferentes lugares agrupando en microzonas aquellos sitios que tengan características similares.

ARTÍCULO 100: OBRAS DE MITIGACIÓN: El Municipio deberá adelantar acciones de mitigación tendientes a disminuir el riesgo. Estas acciones incluyen al máximo obras civiles de contención, taludes, obras de manejo de aguas lluvias, reforestaciones, jarillones y las demás que fueren congruentes con los objetivos de mitigación, compensación o eliminación del riesgo.

Con relación a aquellas obras de protección contra inundación en zona urbana se establece que su diseño deberá hacerse teniendo en cuenta un grado de protección correspondiente al de una vez en cincuenta años (1 en 50). Dicha valoración podrá ser modificado con los resultados de los estudios de amenaza que se desarrollen.

PARÁGRAFO 1: La Administración Municipal deberá en un término no superior a 3 años desarrollar la recuperación de la zona de Puerto Bertín, La Palomera y El Porvenir a través de un Plan Especial con tratamiento de mejoramiento integral, iniciando con estudios técnicos para la zonificación de amenazas naturales y determinación de posibles zonas aledañas de reubicación, verificando la alternativa más viable; debe incluir propuesta que garantice la reactivación económica de los pobladores del sector sin desmejorar su calidad de vida. Durante el desarrollo del Plan Especial se deben implementar las obras de mejoramiento transitorio al equipamiento existente mientras se desarrolle el estudio que permitirá hacer las inversiones definitivas.

ARTÍCULO 101: ADECUACIÓN DE CANALES COLECTORES, INTERCEPTORES PLUVIALES: El Municipio desarrollará una labor de identificación y evaluación de los canales colectores e interceptores de aguas lluvias, para definir sus características técnicas,

capacidad hidráulica y de transporte de agua, trazado, puntos de conflicto por desbordamientos y las demás consideraciones que permitan mitigar eventos que pongan en riesgo vidas y bienes. El diseño de los canales deberá considerar los siguientes requisitos:

1. Canales Colectores: Su diseño se hará con base en una frecuencia de retorno de diez (10) años.

2. Canales Interceptores: Su diseño se hará con base en una frecuencia de retorno de veinte (20) años.

ARTÍCULO 102: COORDINACION INTERINSTITUCIONAL: El Alcalde Municipal deberá apoyarse en las instituciones que integran las comisiones técnicas del Comité Regional y Local para la Prevención y Atención de Desastres para complementar y actualizar la información que sobre amenazas exista en el Municipio, respaldado con la Autoridad Ambiental para así proponer los ajustes y revisiones del Plan de Ordenamiento Territorial en los contenidos correspondientes exclusivamente.

El Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres deberá conocer e implementar las recomendaciones que se establezcan en estudios técnicos que sobre amenazas, vulnerabilidad y riesgos existan o se realicen sobre el Municipio, como insumo fundamental para la definición de políticas y estrategias para la prevención y atención de desastres.

ARTÍCULO 103: ESQUEMA PARA ZONIFICAR EL TERRITORIO MUNICIPAL POR AMENAZAS Y/O RIESGOS: Adóptese el Esquema para Zonificar el Territorio Municipal por Amenazas y/o Riesgos, el cual se encuentra contenido en el capítulo de Amenazas y Riesgos del Documento Técnico Tomo I, y que hace parte integrante del presente Acuerdo. Esta Matriz servirá de base para complementar la información relacionada con amenazas y riesgos, los cuales se deberán desarrollar en el primer año de vigencia de este Acuerdo.

ARTÍCULO 104: DE LAS AMENAZAS EN CORREDOR AÉREO: El municipio en el corto plazo gestionará ante el INVÍAS y/o concesionarios y Aeronáutica Civil, el acondicionamiento

de un tramo de vía como pista de aterrizaje para ser utilizada en eventuales casos de emergencia. Una vez considerada viable esta propuesta el municipio deberá implementarlas en el mediano plazo.

ARTÍCULO 105: ADÓPTESE Y ACTUALÍCESE EL PLAN DE CONTINGENCIA ELABORADO POR A C.V.C. Y SU CARTOGRAFIA CORRESPONDIENTE DE INCENDIOS FORESTALES: AMENAZA, VULNERABILIDAD Y RIESGO: El Plan de Ordenamiento adopta este estudio y establece que el Municipio en coordinación con el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres y la Autoridad Ambiental, deberá actualizarlo y revisarlo en un periodo no mayor de un (1) año a partir de la vigencia del presente Acuerdo, introduciendo los cambios frente a categorías y usos del suelo en aquellas zonas críticas que lo ameriten.

En este proceso se deberá identificar los recursos existentes y analizar su cobertura con respecto a las amenazas, vulnerabilidad y riesgo establecidos en el estudio en mención. Se deberá localizar la infraestructura de comunicaciones instalada y prever las necesidades a futuro, identificando puntos estratégicos de ubicación.

Igualmente se analizará la situación actual en cuanto a accesibilidad de las zonas identificadas y la eficiencia en el cubrimiento de las contingencias, con el fin de desarrollar estrategias de atención, identificando rutas de acceso.

CAPITULO 3.

PRESERVACION DEL RECURSO HIDRICO MUNICIPAL

ARTÍCULO 106: POLÍTICA AMBIENTAL PARA GARANTIZAR LA OFERTA Y CALIDAD DEL RECURSO HIDRICO EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE GUADALAJARA DE BUGA: El Municipio dará prioridad a definir acciones estratégicas y a desarrollar proyectos en el corto, mediano y largo plazo, encaminados a garantizar la oferta permanente del recurso hídrico con destino específico y prioritario al consumo. Por tanto deberá desarrollar por lo menos las siguientes acciones:

1. Buscar mecanismos de concertación con los Municipios vecinos que son usuarios del agua que se produce en el Municipio de Guadalajara de Guadalajara de Buga, en el corto plazo, con el fin de definir los instrumentos que permitan el uso y conservación de las zonas productoras y se sugiere que a través de un Fondo Común, se invierta en compra, saneamiento y mejora de condiciones tanto del medio receptor como de la población. Se podrá contar con la intervención de La Autoridad Ambiental a fin de garantizar el manejo equilibrado de los costos y beneficios.
2. El Municipio definirá y desarrollará en el corto plazo los estudios de prefactibilidad y en el mediano plazo el de factibilidad para el proyecto de trasvase de agua de las cuencas de los ríos localizados en la parte alta del Municipio, y a partir de los mismos identificará su implementación. En caso de ser factible se identificará el área a intervenir y adelantará los estudios de carácter ambiental a que haya lugar
3. Evaluar la potencialidad de los acuíferos en cantidad y calidad y su riesgo de contaminación con el fin de identificar áreas donde se proyectara la construcción de pozos profundos para abastecimiento público.
4. Formular y asegurar los recursos necesarios para la implementación de un plan de manejo para el aprovechamiento, control y protección de las aguas subterráneas de manera conjunta con la autoridad ambiental.
5. Identificar las principales zonas de recarga de los acuíferos para definir las estrategias para su protección.
6. Acometer las acciones que permitan la extracción de agua subterránea en los lugares que requiera y donde no sea posible la obtención de agua superficial para el abastecimiento público.

ARTÍCULO 107: CONTAMINACIÓN DE FUENTES DE AGUA: La Autoridad Ambiental Municipal deberá desarrollar acciones que conduzcan a la eliminación de los focos de contaminación de aguas superficiales y subterráneas, formulando esquemas de incentivos y multas sucesivas, sobre aquellas actividades que generen contaminación de fuentes de agua tanto superficiales como subterráneas.

El municipio deberá desarrollar un modelo de control sobre aquellas actividades que generan vertimientos sobre aguas superficiales y/o subterráneas, Igualmente se debe incentivar la reconversión tecnológica para el tratamiento de aguas residuales.

ARTÍCULO 108: ESTUDIO HIDROGEOLOGICO Y EVALUACION DEL RIESGO Y CONTAMINACION DE LAS AGUAS SUBTERRANEAS: El Municipio deberá realizar en un plazo de dos (2) años contados a partir de la fecha en que entre en vigencia el presente acuerdo el estudio hidrogeológico y evaluación del riesgo y contaminación de acuíferos con el fin de fijar acciones encaminadas a:

1. Identificar el agua de mejor calidad, que permitirá en el futuro, suplir las demandas en los lugares donde no sea posible el suministro proveniente de aguas superficiales.
2. Establecer acciones y definir mecanismos tendientes a la conservación y protección de los acuíferos especialmente en las zonas de alta vulnerabilidad. La reglamentación para

actividades en esta zona se propone en la Matriz de Acuíferos que se incorpora en el presente Acuerdo.

3. Minimizar con acciones físicas la contaminación de carácter orgánico e inorgánico que signifique tratamiento para el agua de consumo.

4. Eliminar aquellas fuentes de contaminación de las aguas subterráneas que generen procesos de degradación continuada e irreversible.

5. Recomendar las acciones estratégicas que permitan preservar la calidad del agua en términos de la seguridad hídrica del municipio en el largo plazo.

6. Controlar a las estaciones de servicio e industrias que tengan tanques de almacenamiento de combustible o sustancias tóxicas, superficiales o enterrados, localizados en áreas de acuíferos mediante el monitoreo continuo de su estado estructural y de operación.

MATRIZ DE ACUIFEROS

TABLA DE RESTRICCIÓN DE ACTIVIDADES DE ACUERDO AL GRADO DE VULNERABILIDAD

ACTIVIDADES POTENCIALMENTE CONTAMINANTES QUE REQUIEREN CONTROL

ALTA

MEDIA

BAJA

Lagunas de infiltración.

PU

PA

PA

Efluente industrial.

A

A

A

Agua de enfriamiento.

PA

A

A

Disposición de residuos sólidos por relleno industrial peligroso.

U

U

PA

Otro industrial.

PU

PA

A

Domestico Municipal.

PA

PA

A

De construcción.

A

A

A

Cementerio.

PA

A

A

Excavación de tierra.

Minería profunda.

PU

PA

A

Minería a tajo a abierto y canteras.

PA

PA

A

Construcción.

A

A

A

Tanques y pozos sépticos y letrinas individuales.

A

A

A

Comunales y edificios públicos.

PA

A

A

Drenaje por infiltración.

Lechos de edificios.

A
A
A

Carreteras secundarias. Areas de recreación.

A
A
A

Garajes. Areas de parqueo.

PA
A
A

Carreteras principales.

PA
A
A

Areas industriales.

PU
PA
A

Aplicación de efluentes al terreno.

Industrias alimenticias.

PA
A
A

Otras industrias.

PU
PA
A

Aguas municipales servidas.

PA

A
A

Lodos agrícolas.

A
A
A

LOCALES INDUSTRIALES.

Almacenamiento de químicos líquidos.

PU
PA
PA

Almacenamiento de combustible hidrocarburo.

PA
PA
A

Almacenamiento de químicos sólidos

PA
A
A

GANADERÍA INTENSIVA.

Efluentes de laguna.

PA
A
A

U: No Aceptable en la mayoría de los casos.

PU: Probablemente o Aceptable, excepto en algunos casos sujetos a investigación.
detallada especial.

PA: Probablemente Aceptable, sujeto a investigación y diseños específicos.

A: Aceptable sujeto a diseño estándar.

ARTÍCULO 109: FUENTES ALTERNAS DE ABASTECIMIENTO. El Municipio realizará en coordinación con la autoridad ambiental los estudios que permitan identificar esquemas de aprovechamiento de agua para los diferentes usos.

Dicho estudio deberá contar con la siguiente información, como mínimo:

1. Localización en mapas a escala 1:5.000.
2. Evaluar el caudal o volumen disponible de agua en cada fuente.
3. Determinar la calidad del agua superficial o subterránea evaluando las características físico - químicas y bacteriológicas del agua con respecto al Decreto 475 de 1.998 del Ministerio de Salud o la Norma vigente.
4. Definición de los equipos y unidades necesarios y aptos para la captación del agua.
5. Definición de los regímenes de operación de las captaciones.

ARTÍCULO 110: CONTROL DE RESIDUOS SOLIDOS CONTAMINANTES: El Municipio deberá implementar una política de control de vertimientos sólidos contaminantes y sobre la recolección de residuos sólidos con el fin de evitar los procesos de su disposición sobre las corrientes de agua.

ARTÍCULO 111: Las empresas prestadoras del servicio de acueducto y alcantarillado tendrá como plazo máximo tres (3) años a partir de la sanción de este Acuerdo para realizar un programa de saneamiento básico que mitigue el impacto generado por los vertimientos de lodos a los cauces y ríos producto del tratamiento de agua para el consumo humano.

CAPITULO 4.

AHORRO, CONSERVACION Y USO EFICIENTE DEL AGUA

ARTÍCULO 112: Es obligación del Municipio el promover y controlar el ahorro, conservación y uso eficiente del agua para lo cual debe cumplir con las siguientes funciones:

1. Establecer metas de ahorro, conservación y uso eficiente del agua que sean realizables económicamente.
2. Promover la formulación y ejecución de programas que propendan por el uso eficiente y racional del agua.
3. Dirigir y coordinar las campañas educativas relacionadas con el uso racional del agua.
4. Definir los mecanismos e incentivos para cumplir con los programas de ahorro, conservación y uso eficiente del agua.
5. Promover programas de recuperación y reposición de redes, tendiente a minimizar las pérdidas técnicas en transporte y distribución del agua.
6. Ejercer el control y seguimiento de los programas relacionados con su objetivo.
7. Los proyectos como generación, transporte, distribución y comercialización, tendrán en cuenta como criterio de factibilidad el ahorro, conservación y uso eficiente del agua.

ARTÍCULO 113: DISMINUCION DE EXFILTRACIONES: Es obligación del Municipio velar por que la Empresa Municipal prestadora de servicio de Alcantarillado rehabilite y/o renueve las redes de drenaje que mayores exfiltraciones producen, pues estas ocasionan contaminación de los acuíferos.

CAPITULO 5.

DE LA PRODUCCION MAS LIMPIA Y DE LOS ESTUDIOS MEDIOAMBIENTALES.

ARTÍCULO 114: PRODUCCION MAS LIMPIA: En virtud del principio constitucional de desarrollo sostenible el municipio deberá suscribir convenios de intercambio de información con el Centro Nacional de Producción más Limpia y Tecnologías Ambientales (CN PMLTA), así como con Cenicaña, Cenicafe y otras instituciones encargadas de ofrecer servicios de asesoría, capacitación y difusión de información sobre tecnología para la disminución de impactos ambientales.

Así mismo deberá promover la implementación del programa de “Producción más Limpia” contenido en Ley 188 de 1995, el cual constituye el convenio marco de concertación para una producción más limpia, suscrito entre el Ministerio del Medio Ambiente y los principales gremios empresariales del país, así como en el sector público minero - energético. Además implementará los mecanismos tendientes a exigir el cumplimiento de la normatividad vigente y más concretamente las siguientes normas:

1. El decreto 083 de 1983 sobre contaminación por ruido, los indicadores de 45 decibeles para zonas de tranquilidad y 65 decibeles para zonas residenciales.
2. El Decreto 948 de junio 5 de 1995 sobre protección y control de calidad de aire.
3. La Ley 373 de junio 6 de 1997 sobre el uso eficiente y ahorro del agua.

El incumplimiento de dichas normas dará lugar a multas sucesivas impuestas por la autoridad ambiental del municipio. Los recursos que resulten del pago de multas impuestas por el gobierno municipal ingresarán a un fondo denominado del Medio Ambiente, constituido por el alcalde, quien será su representante. Sus recursos se destinarán a la ejecución de acciones de control, mejora y protección del medio ambiente municipal.

ARTÍCULO 115: ELABORACION DE ESTUDIOS: El Municipio deberá elaborar en un plazo no mayor de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo los siguientes estudios:

1. ESTUDIO DE CONTAMINACION DEL AIRE: Referido a la contaminación de aire por fuentes móviles, fijas y difusas para establecer el estado actual de la calidad de aire en la zona urbana. El estudio debe identificar las acciones a emprender con el fin de mitigar y/o eliminar las cargas contaminantes sobre el aire producidas por fuentes móviles, fijas y difusas.

Debe indicar de manera técnica la cantidad y calidad de las cargas contaminantes existentes en el municipio como consecuencia de la producción de emisiones por fuentes móviles, fijas y difusas. Una vez se obtengan los resultados del estudio el Alcalde Municipal mediante acto administrativo reglamentará lo concerniente a la contaminación del aire, estableciendo las acciones de mitigación y control.

2. ESTUDIO DE CONTAMINACION POR RUIDO: Tendrá como fin adelantar una zonificación que identifique las zonas de alto impacto por ruido desarrollando un plan para el manejo de las mismas. El estudio le permitirá al municipio impulsar la participación del sector privado para generar procesos de autorregulación, estableciéndose el nivel máximo permisible de ruido en lugares de trabajo y sitios afines de permanencia en cumplimiento de la Resolución 09321 de agosto 4 de 1983 del Ministerio de Salud.

3. ELIMINACIÓN FUENTES DE CONTAMINACIÓN VISUAL: El municipio debe propender por la eliminación de los focos de contaminación visual atemperándose a lo dispuesto en la ley 140 de 1994 que restringe la publicidad exterior visual.

TITULO XII.

DISPOSICIONES URBANAS DE LARGO PLAZO

CAPITULO 1.

ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES

ARTÍCULO 116: MACROPROYECTOS URBANOS: Las actuaciones urbanas integrales se desarrollan mediante macroproyectos urbanos, los cuales son el conjunto de actuaciones urbanísticas técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala con capacidad de generar impacto en el conjunto de la estructura espacial urbana y orientar el crecimiento general de la ciudad.

Todos los macroproyectos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
2. Vincular el proyecto a diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre los agentes involucrados en la operación.

ARTÍCULO 117: PROMOTORA INMOBILIARIA: El municipio impulsará la creación de la promotora inmobiliaria u operador urbano de carácter público y vigilancia mixta, que de acuerdo con los diferentes procedimientos posibles de gestión pública y privada, apalanque procesos de gestión e intervención para el desarrollo e implementación del Plan de Ordenamiento Territorial que este Acuerdo adopta. La entidad podrá desarrollar programas y proyectos relacionados con:

1. Renovación urbana.
2. Espacio público.
3. Áreas de desarrollo en suelos urbano y de expansión.
4. Vivienda de interés social.

Las demás que se definan en el marco de sus posibilidades.

ARTÍCULO 118: ACTUACIONES INTEGRALES DE IMPACTO URBANO – MUNICIPAL Y REGIONAL: Con el objetivo de optimizar y consolidar la plataforma territorial urbana como articulador de las relaciones urbano – municipales y supra municipales, en función de las estrategias y políticas definidas para el ordenamiento territorial se explican las siguientes actuaciones integrales en el territorio las cuales pueden modificar un problema crítico o aprovechar un potencial especial contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial y funcional y a orientar favorablemente el desarrollo de la plataforma territorial y los sistemas estructurantes municipales. Estas actuaciones deberán dar direccionamiento a los procesos de planeación, intervención y desarrollo urbano en la ciudad.

Estos proyectos de intervención urbana buscan generar la transformación significativa en sectores de localización estratégico y a desarrollar áreas con buena dotación de servicios públicos, transporte, equipamientos y con potencial de aportar a la construcción del “Modelo de Ciudad” definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Se refieren fundamentalmente a tratamientos de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, implementando los instrumentos de gestión y desarrollo asociativo público – privado, unidades de actuación urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficios, entre

otras figuras.

ARTÍCULO 119: OBLIGATORIEDAD DE PLANES PARCIALES: Las áreas libres del perímetro urbano y de expansión urbana deberán ser urbanizadas mediante la formulación de Planes Parciales los cuales tendrán que cumplir con los objetivos, políticas y estrategias de largo plazo establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Para aquellos desarrollos en áreas consolidadas se aplicaran las Normas generales de Construcción estipuladas en el presente Acuerdo.

CAPITULO 2.

PLAN DEL CENTRO

ARTÍCULO 120: DEFINICION Y OBJETIVOS: Constituye la intervención urbana integral principal para potenciar la optimización de la estructura urbana existente conforme a las estrategias y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial y del Componente Urbano. Su objetivo general es articular el Sector Histórico y su área de influencia, la Avenida Alejandro Cabal Pombo y el sector de renovación urbana de la galería central complementariamente con la ronda del río, para consolidar el nuevo Hito Urbano de la ciudad ofreciendo la infraestructura necesaria que permita su uso y disfrute en condiciones de seguridad, comodidad y tranquilidad conformando rutas turísticas urbanas que conecten hitos urbanos de especial significado histórico, testimonial, religioso, cultural y ambiental y los nuevos nodos donde se desarrollen infraestructuras y equipamientos de soporte turístico, a través de procesos de renovación urbana.

Las disposiciones que se establecen a continuación son directrices sobre las actuaciones en el Centro Urbano de Guadalajara de Buga que deberán incorporarse en el Plan Parcial que se formule y que podrán ser complementadas siempre y cuando se encuentran en consonancia con las aquí dispuestas y con las políticas generales del Plan de Ordenamiento Territorial que este Acuerdo adopta.

1. Programa de recuperación Urbanística y conservación del Sector Histórico, el cual deberá iniciar acciones en el primer año de vigencia del presente Acuerdo, comprende el área correspondiente al Sector Histórico definida por el acuerdo 109 de 1.997, y se compone de:

- A. Subprograma de semipeatonalización de algunas vías.
 - B. Subprograma de reorganización y recuperación de equipamientos.
 - C. Subprograma de mejoramiento del entorno urbanístico.
 - D. Subprograma de incentivos para la conservación del patrimonio.
2. Programa de renovación urbana del sector de la galería central.
 3. Programa de Recomposición urbanística de la Avenida Alejandro Cabal Pombo.
 4. Programa de recuperación paisajística y ambiental del Río Guadalajara.
 5. Programa desarrollo en la Avenida Alejandro Cabal Pombo.
 6. Programa Recuperación de la Estación Férrea y de su entorno inmediato.

ARTÍCULO 121: PROGRAMA DE RECUPERACIÓN URBANÍSTICA Y CONSERVACIÓN DEL SECTOR HISTÓRICO: Su objetivo general es la optimización funcional y el mejoramiento urbanístico del sector, con el fin de permitir su apropiación por parte de los visitantes y turistas, y de los ciudadanos en general. Constituye la actuación urbanística que debe potenciar el Sector Histórico como el elemento turístico urbano primario el cual se complementará con los nuevos desarrollos urbanísticos y arquitectónicos futuros a partir del proceso de renovación urbana en el sector de la Galería y de la Avenida Alejandro Cabal Pombo y la Estación Férrea.

En el Sector Histórico se definen como usos principales los institucionales, ofreciendo actividades culturales a partir de la reorganización de los equipamientos existentes e incentivando el desarrollo de otros nuevos que refuerzan la vocación de actividades de este tipo en un contexto urbanístico de interés histórico y patrimonial. Este uso institucional será complementado por usos de tipo residencial y comercial no mayorista, lo cual permitirá disminuir los procesos de deterioro físico, ocupación del espacio público y congestión por tránsito de vehículos de carga, con el fin de potenciar la recuperación urbanística del sector. La nueva funcionalidad del Sector Histórico será dada por el acondicionamiento del espacio público para los recorridos peatonales que conecten los equipamientos culturales, los hitos arquitectónicos y edificaciones patrimoniales de especial significado y los espacios libres más representativos, sean parques, plazas, plazoletas, atrios, etc.

La generación de rutas turísticas urbanas deben articular no solo los bienes patrimoniales del Sector Histórico y su área de influencia sino también los sectores urbanos inmediatos recuperados donde se podrán localizar equipamientos de soporte a las actividades turísticas y otros servicios afines, además de sitios públicos que permitan el esparcimiento en un ambiente sano, tranquilo y seguro, así como los demás requerimientos en infraestructura para consolidar a la ciudad como el nodo regional de dichas actividades.

Las acciones principales del Programa de Recuperación Urbanística y conservación del Sector Histórico comprende por lo menos los siguientes subprogramas:

1. Subprograma de semipeatonalización de vías a desarrollar en el mediano plazo: Para disminuir la presión del tráfico vehicular sobre el patrimonio, se deben proporcionar espacios de recorrido peatonal cómodos y amplios que conecten los hitos urbanos representativos de la ciudad y los nodos de actividades que concentren servicios al turismo. La semipeatonalización implica la reducción del perfil vial a tres metros (3 m.) y por ende la ampliación de andenes y su adecuación para los recorridos de las personas discapacitadas. Se deberá desarrollar un estudio que identifique aquellas vías susceptibles de semipeatonalización, teniendo en cuenta el Plan de Tránsito y Transporte Urbano y las políticas de conformación de nuevas centralidades. Se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

A. Semipeatonalización de la carrera 14 entre la Plazoleta de Lourdes y el Parque Cabal.

B. Rediseño del perfil vial de la Avenida Alejandro Cabal Pombo adecuando espacios de descanso y dando prioridad a los recorridos peatonales.

C. Otras vías que permitan conectar por una parte el nodo de servicios y equipamientos turísticos que se desarrolle en el sector de renovación de la galería, y por otra los sitios de valor arquitectónico y paisajístico de la ronda del río Guadalajara y las demás que el Plan Parcial defina con base en los criterios establecidos en el presente Acuerdo.

2. Subprograma reorganización y recuperación de equipamientos: La reorganización, recuperación y el mejoramiento de la estructura general de equipamientos localizados en el sector central deberá ejecutarse en un tiempo de cinco (5) años contados a partir de la vigencia del presente acuerdo así:

A. Traslado de los terminales de transporte interveredal.

B. Traslado de terminales de transporte intermunicipal localizados en el Sector Histórico y su área de influencia.

C. En el edificio que alberga actualmente la actividad de galería central se deberá localizar un uso que potencie la recuperación del sector, en concordancia con el programa de renovación urbana definido para el sector.

D. Desarrollar el Centro Cultural Municipal, el cual consta de Biblioteca Municipal, Casa

de la Cultura, el Centro de Artes y Exposiciones.

E. Restauración del Teatro Municipal para lo cual se deben desarrollar acciones ante las entidades competentes del orden nacional con el fin de viabilizar este importante proyecto.

3. Subprograma mejoramiento del entorno urbanístico: Se incluyen entre otras acciones, aquellas encaminadas a la recuperación y mejoramiento arquitectónico y estructural las edificaciones del sector, acondicionar las infraestructuras de redes de tendido eléctrico y telefónico a través de su manejo subterráneo, incentivar el desarrollo de los predios vacíos y evitar la demolición de edificaciones dejadas al abandono por sus propietarios. Además de la dotación del espacio público con el equipamiento en términos del mobiliario y la señalización necesaria la cual deberá ser armónica con el entorno y permita elevar la calidad del paisaje urbano. Se deben atender por lo menos los siguientes frentes:

A. Tendido subterráneo de las instalaciones telefónicas y eléctricas. Las empresas prestadoras de servicios públicos de energía, alumbrado y telefonía no podrán desarrollar más proyectos de ensanche de tendidos utilizando el sistema aéreo dentro de la zona del Sector Histórico y cuentan con tres (3) años a partir de la vigencia de esta Acuerdo para disponer a través de canalizaciones subterráneas las redes actuales.

B. Desarrollo de un proyecto encaminado al diseño del mobiliario urbano que comprende bancas, luminarias, canecas de basura, señalización de espacios y construcciones y las demás necesarias para el equipamiento del espacio público. A desarrollar en dos años a partir de la vigencia de este Acuerdo.

C. Gestión del proyecto de Recuperación arquitectónica del Teatro Municipal.

D. Campañas permanentes de embellecimiento de las construcciones que configuran el entorno urbanístico del Sector Histórico a través de campañas permanentes.

4. Subprograma incentivos para la conservación del patrimonio: El municipio estudiará la posibilidad de brindar incentivos al propietario de inmueble declarado de conservación histórica o arquitectónica que por iniciativa propia lo haya recuperado, conservado o lo haya consolidado con el lleno de los requisitos de Ley y sin pérdida de la calidad del bien inmueble.

ARTÍCULO 122: PROGRAMA DE RENOVACION URBANA SECTOR GALERIA CENTRAL: Para desarrollar el plan de renovación urbana se debe intervenir de manera profunda en la estructura urbana del sector con relación al uso e intensidad de uso del suelo, la configuración predial, las construcciones existentes, las condiciones cualitativas y cuantitativas del espacio público, así como el mejoramiento de las infraestructuras de servicios públicos y las demás acciones encaminadas a surtir el proceso de renovación urbana.

El objetivo de este proceso es el conformar una zona urbana donde se asienten y desarrollen infraestructuras y equipamientos para generar una oferta de servicios al turismo en busca de la consolidación de la ciudad como el centro turístico regional. El proceso debe permitir el desarrollo de edificaciones y equipamientos que brinden servicios al turismo, complementado con desarrollos habitacionales.

El Programa de renovación urbana deberá mantener la estructura del trazado reticular. Se deberá tener en cuenta en el proceso de formulación del Plan Parcial las siguientes disposiciones:

1. Reubicación de usos de fuerte impacto.
2. Redensificación de la zona a través de procesos de integración inmobiliaria y reajuste de tierras.
3. Incentivos para desarrollar usos comerciales y de servicios asociados a la actividad

hotelera, equipamientos e infraestructuras enfocadas a consolidar la zona como un nodo de actividades de apoyo al turismo.

4. Recuperación del inmueble donde actualmente funciona la galería central y su edificación complementaria, permitiendo el asentamiento de una actividad de tipo institucional o comercial que potencie la transformación del sector a partir de las actividades complementarias que genere.

5. Recuperación del espacio público y mejoramiento físico del entorno urbanístico, incorporando la vegetación como elemento del paisaje urbano.

Para los desarrollos que se ejecuten utilizando los instrumentos de planificación y de gestión urbana, como Plan Parcial y unidades de actuación urbanística, el aprovechamiento tope será de cinco (5) pisos y altillo. Cuando se trate de intervenciones aisladas sin Plan Parcial el aprovechamiento máximo será de tres (3) pisos.

En las zonas donde se crucen la zona definida para el programa de renovación de este sector y la zona del Sector Histórico la altura máxima será de tres (3) pisos cuando las normas lo permitan.

El programa de renovación deberá desarrollarse utilizando la figura de Unidad de Actuación urbanística. En este caso una Unidad de Actuación Urbanística corresponde a una manzana, teniendo en cuenta que el programa de renovación contempla doce manzanas, la resultante son doce unidades de actuación urbanística. El área de cada Unidad de Actuación será la correspondiente a su respectiva manzana.

ARTÍCULO 123: PROGRAMA DE RECOMPOSICION URBANÍSTICA DE LA AVENIDA ALEJANDRO CABAL POMBO: Corresponde a la zona que va desde la Iglesia Basílica del Señor de Los Milagros en la carrera 14 hasta la vía férrea afectando a los inmuebles que tienen frente a la Avenida. Para consolidar esta zona como la antesala de la ciudad y aprovechando su localización estratégica se plantea la reestructuración integral de sus características urbanísticas, a través de las siguientes acciones por lo menos:

1. Rediseño del perfil vial definiendo zonas para recorridos peatonales generosos, calzadas vehiculares de carácter secundario.
2. Recuperación del espacio público, generación de áreas de reposo y de estar.
3. Diseño de un sistema de equipamiento y dotación del espacio público con mobiliario y señalización adecuada al entorno y tomando como punto de referencia el diseño, forma y materiales de las luminarias que actualmente existen en el sector.
4. Definición de normas sobre sistema de avisos y vallas en los establecimientos acorde con el resto del mobiliario.

El Plan Parcial definirá la delimitación de las unidades de actuación, de tal manera que permita cumplir con los objetivos definidos para el Plan Parcial.

ARTÍCULO 124: PROGRAMA RECUPERACION DE LA ESTACION FERREA Y DE SU ENTORNO INMEDIATO: Comprende el sector de la carrera diecinueve entre calles cuarta y octava, el cual ha sufrido un proceso de deterioro urbanístico y arquitectónico y debe ser sometido a un proceso de renovación en el marco del Plan Parcial del centro, para lo cual se deben tener presentes cuando se formule el plan las siguientes consideraciones: Generar una dinámica para el cambio de uso del suelo, a través de la relocalización de los terminales de transporte intermunicipal y de las actividades conexas que este genera.

1. Recuperación arquitectónica de las edificaciones de la estación, para lo cual el concesionario férreo deberá informar a la autoridad de planeación municipal sobre las intervenciones que se harán en los inmuebles, presentando un plan general de las obras a realizar las cuales deberán estar acordes con lo establecido en el presente Acuerdo y con las

disposiciones definidas por el plan de renovación del sector.

2. El proceso busca generar la integración de los inmuebles de la estación férrea con aquel donde funciona actualmente la trilladora Merino. Para hacer esto efectivo será necesario impulsar acciones encaminadas a incentivar la relocalización de este uso industrial en otro sector de la ciudad y adecuar la edificación para un uso de tipo comercial o de servicios, cultural, de esparcimiento u otro compatible con la vocación turística de la zona.

3. Generar espacio público a través de la habilitación del lote vacío localizado entre la actual trilladora y la estación en un proceso que el municipio deberá concertar con quienes sean los poseedores del dominio y propiedad del mismo utilizando la figura de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo u otro sistema que permita hacer efectiva la incorporación del inmueble al sistema de espacio público urbano.

ARTÍCULO 125: PROGRAMA DE RECUPERACIÓN PAISAJÍSTICA AMBIENTAL DEL RÍO GUADALAJARA: Corresponde al corredor paisajístico y ecológico que conforma el río Guadalajara a su paso por la zona urbana y de expansión, incluyendo las áreas forestales protectoras definidas por Ley y las zonas verdes complementarias que conforman espacialmente la Ronda del Río.

Hace parte de la política para consolidar el nuevo Hito urbano conformado por el Sector Histórico, la Avenida Alejandro Cabal Pombo y Ronda del Río. El Municipio deberá atender con prioridad su desarrollo en virtud de la necesidad de mejorar las condiciones cualitativas del río para consolidar su carácter de elemento estructural del paisaje urbano y articulador de elementos, hitos y espacios conformadores del sistema de espacio público. Para esto se deberán considerar los aspectos ambiental, paisajístico, social, físico, urbanístico y patrimonial, surtiéndose de la visión integral de la cuenca para la completa comprensión de sus características generales de comportamiento y dinámica. Incluye diversos aspectos entre los cuales se cuentan:

1. Definición de directrices y acciones que conduzcan a su conservación ambiental, en términos de la revegetalización y repoblamiento de fauna y flora.
2. Disposición de acciones de prevención, a través de la reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo hidrológico, señalización de áreas de retiro, campañas de prevención, control de actividades extractivas en el cauce, estabilización y ejecución de obras de mitigación, vigilancia y control.
3. Dotación del corredor verde para permitir su adecuado uso y disfrute público, a través de amoblamiento, señalización, iluminación articulación con el Sector Histórico y otras áreas de especiales características urbanísticas y construcciones de especial significado.
4. Tratamiento de la ronda como parque lineal, a través del trazado de sendas para recorridos peatonales y ciclovia, disponiendo sitios de estar, espacios para actividades culturales y lúdicas, amoblamiento urbano, señalización, iluminación y demás elementos de cualificación del espacio.
5. El municipio deberá en el mediano plazo recuperar los predios de su propiedad que se encuentran invadidos u ocupados en comodato, en área protectora del río Guadalajara, más 30 metros adicionales.

El Programa comprende además la recuperación de las demás corrientes de agua urbanas estableciendo acciones correctivas y preventivas que conduzcan a la recuperación de las mismas en términos físicos, ambientales así como de salubridad, para integrarlas en condiciones óptimas de calidad paisajística al sistema de espacio público urbano. Estas acciones incluyen la visión general de la dinámica de las cuencas, de la conformación urbana, de las condiciones socio – económicas de la población asentada en las zonas

aledañas a los cauces naturales.

Se deberán lograr mecanismos participativos que garanticen la apropiación del proceso por parte de la comunidad y así dar continuidad a los logros obtenidos.

ARTÍCULO 126: PROGRAMA DE DESARROLLO EN LA AVENIDA ALEJANDRO CABAL POMBO: Corresponde a la zona comprendida entre la vía férrea y la doble calzada Guadalajara de Buga - Tuluá en una franja que debe tener como mínimo cien metros (100 m.) a cada lado de la Avenida. Tiene como objetivo consolidar el corredor urbanístico de acceso a la zona de interés turístico y a sus elementos estructurantes como son la Avenida Alejandro Cabal Pombo en su parte construida y la zona de la estación férrea, el Sector Histórico, complementariamente con la zona de la ronda del río y la zona de renovación urbana del sector de la galería.

El tratamiento en cuanto a espacio público, señalización, amoblamiento, etc., garantizará la unidad formal y espacial en la totalidad de la avenida desde la zona construida a la zona desarrollada.

Los usos principales definidos son los institucionales a través de equipamientos culturales y los demás que le sean afines además de los usos residenciales. Complementariamente a estos usos se definen los comerciales.

La altura máxima permitida es de cinco (5) pisos mas altillo cuando se trate de desarrollos a través de Plan Parcial y Unidad de Actuación urbanística. Para los desarrollos que no se ejecuten a través de estos instrumentos la altura máxima será de tres pisos.

CAPITULO 3.

DESARROLLOS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 127: PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL: Comprenden los procesos de planificación de los sectores por desarrollar con vivienda de interés social al interior del perímetro urbano, los cuales deberán prever una suficiente y adecuada dotación de áreas de espacio público, zonas recreativas, vías y servicios públicos, garantizando que los desarrollos se integren funcional y espacialmente al conjunto de la estructura urbana.

La Autoridad de planeación Municipal será la encargada de recibir, analizar y conceptuar, positiva o negativamente, sobre la pertinencia del proyecto de Plan Parcial, para su posterior aprobación por parte del Alcalde, de acuerdo con los objetivos, estrategias, políticas y normas del Plan de Ordenamiento Territorial; y, en especial, de las definidas para la Vivienda de Interés Social.

Por su localización se clasifican de la siguiente manera:

1. **ZONA NORTE:** corresponde a aquellas áreas libres urbanas delimitadas de las siguiente manera:

Plan Parcial nor - oriental: Delimitado por la carrera 8 o salida norte y la acequia Chambimbal, y por el sur con la urbanización Prados del Norte y la acequia Lechugas al norte. El Plan deberá garantizar la conformación de la franja de protección de la acequia Chambimbal considerando además el trazado de una vía circunvalar perimetral oriental.

Plan Parcial norte: Comprende la zona delimitada por la calle 33 la doble calzada Buga - Tuluá y el lindero occidental de las instalaciones de Procampo.

Plan Parcial nor - occidental: Corresponde a la zona comprendida entre la carrera 16 y la vía férrea y por el sur con la urbanización Caracolí y la doble calzada Buga - Tuluá por el norte.

Plan Parcial Balboa: En la zona localizada entre las calles 30 y 33 y las carreras 8 y 14. El

plan debe incorporar el terreno de la futura urbanización Balboa, el polideportivo del norte, los equipamientos recreativos, educativos y de asistencia social sobre la calle 30 y el redesarrollo de la zona occidental del ITA a través de la prolongación de las carreras 12 y 13, con lo cual se mejorará el acceso vial a la zona, integrándolo a la estructura general de la ciudad. Se deben utilizar los instrumentos necesarios para desarrollar esta zona con condiciones óptimas de equipamiento sociales y recreativos, espacio público, calidad de la vivienda, servicios públicos y vías.

2. ZONA SUR: La vivienda de interés social en la zona sur corresponde a las zonas comprendidas entre el límite construido urbano y el perímetro de expansión urbana sur y la vía arteria primaria llamada Avenida del sur definida por el plan Vial que este Acuerdo adopta y la vía férrea. Con el fin de viabilizar el desarrollo de estas áreas y garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, sobre todo en lo atinente a las obras de acueducto y alcantarillado y provisión de espacio público, se deberá planificar de manera integral el área que comprende la zona delimitada por el perímetro construido urbano sur y la calle 19 sur, la carrera 12 por el oriente y la vía férrea por el occidente.

Se deberá garantizar la conformación del Parque de la Julia, a través de la utilización de los instrumentos de gestión del suelo y de la participación del Municipio. Se deberán proveer parques locales y áreas para localizar los equipamientos comunales al interior de cada uno de los polígonos definidos por las vías establecidas en el Plan Vial.

Los desarrollos en esta zona deberán incorporar el área de retiro de 60 m por 330 m, comprendida entre la proyección hacia el occidente de la calle 3 sur y la calle 4 sur desde la carrera 16 hasta la vía férrea, la zona destinada para la ampliación de las instalaciones deportivas municipales las cuales se encuentran delimitadas en el Plano código No. 10 del sistema de espacio público el cual hace parte integral de este Acuerdo.

3. ZONA OCCIDENTAL: Los Planes Parciales que se formulen con el objeto de desarrollar esta zona deberán prever y dotar de niveles adecuados y suficientes de espacio público y equipamientos colectivos con el fin de permitir su autosuficiencia y disminuir la necesidad de cruzar la vía nacional, disponiendo de una vía de servicios paralela a esta y dando continuidad, tanto al norte como al sur, a la zona verde existente en el barrio Paloblanco. Además se deberán prever las infraestructuras necesarias para minimizar los impactos de los cruces o interferencias con el corredor vial nacional.

Así mismo se deberá definir una franja de actividad comercial, principalmente, de cien metros (100 m), paralela a la vía de servicio, como zona de amortiguación entre la vía nacional y la zona residencial de occidente.

ARTÍCULO 128: PLANES PARCIALES DE DESARROLLO DE VIVIENDA DE OTROS ESTRATOS: La vivienda para estratos altos se desarrollará en áreas libres localizadas al interior del perímetro urbano, en áreas consolidadas o en proceso de consolidación, en suelos de expansión, en procesos de redesarrollo o de renovación urbana o como parte de proyectos mixtos.

Corresponde, además, a las áreas de expansión urbana por desarrollar localizadas al sur de la urbanización el Albergue entre la carrera 12 y la acequia El Albergue y el perímetro de expansión urbana al sur. Las áreas mínimas para estos planes parciales son las correspondientes a los polígonos definidos por el Plan vial que este Acuerdo adopta.

Debido a la estructura predial existente será necesario utilizar los mecanismos de asociación entre propietarios, la integración inmobiliaria, el reajuste de tierras y los demás necesarios conforme a las reglamentaciones establecidas legalmente.

CAPITULO 4.

SISTEMA DE CENTRALIDADES

ARTÍCULO 129: CONCEPTO: El sistema de centralidades en suelo urbano busca consolidar áreas que en la actualidad presentan esta tendencia y desarrollar otras con esa potencialidad, promoviendo la localización y mantenimiento de actividades que actúen como punto intermedio de concentración de usos múltiples entre la escala de ciudad y la escala barrial (para el caso del Divino Niño, Santa Barbara y del sur) y entre la escala urbana y la regional (para el caso de la centralidad de occidente) fundamentales para la equitativa distribución en el territorio de las facilidades urbanas. El sistema de centralidades deberá permitir la optimización de la estructura urbana a través de la disminución de los recorridos al centro urbano, elevando los niveles de cobertura de equipamientos, desconcentrando actividades de fuerte impacto en el Sector Histórico y permitiendo su recuperación urbanística; y, en general, reorientando la funcionalidad y el desarrollo urbano.

Se busca incentivar la localización de los equipamientos públicos y privados zonales en estas centralidades así como las diversas categorías de comercio formal y servicios, oferta de empleo manteniendo al mismo tiempo los usos residenciales.

Se identifican las siguientes centralidades a consolidar:

1. ZONA DE REDESARROLLO DE SANTA BARBARA: Orientada hacia los usos comerciales principalmente y de servicios que permitan atender las demanda de su área de influencia y consolidando los equipamientos educativos existentes en el sector. Tiene como elemento ordenador el parque y se articula con el resto de la ciudad a través del par vial de las carreras 8 y 9.

2. ZONA DE REDESARROLLO DEL DIVINO NIÑO: Orientada hacia los usos institucionales principalmente. Se deberá recuperar el espacio público y el paisaje urbano del sector, cambiando los cerramientos tipo muro de los establecimientos educativos circundantes por uno transparente, de tal manera, que se integren visual y espacialmente sus áreas internas con el sistema de espacio público del sector.

Cuando las intervenciones en las zonas de redesarrollo identificadas en los numerales 1 y 2, se hagan el interesado podrá obtener un mayor aprovechamiento del suelo logrando alturas hasta de cinco (5) pisos y cumpliendo con las normas definidas para los procesos de urbanización y las demás contenidas en este Acuerdo. La intervención se hace sin utilizar dicha figura el aprovechamiento será de máximo tres (3) pisos

ZONA DE CONSOLIDACIÓN DEL SUR: Corresponde a la zona que incluye el IMDER, Carulla y el I.S.S., y tiene por objetivo es consolidar los usos del suelo actuales y los valores urbanísticos, que presentan y a corregir los déficit que afectan su adecuado funcionamiento. Los desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el área de consolidación de esta centralidad se rigen por las Normas Generales referentes a procesos de urbanización y construcción, al tiempo que deberán cumplir las condicionantes de desarrollo establecidas para esta zona.

Se deberán establecer áreas para la futura ampliación de las instalaciones del Instituto de Deportes, para permitir albergar nuevos equipamientos deportivos ya sea para satisfacer las demandas futuras de áreas recreativas o por la reubicación de uno preexistente.

La vocación de la zona se alimenta por una parte de la presencia de los equipamientos deportivos y, por otra, de la consolidación de los usos comerciales acordes con las características residenciales de su entorno inmediato, las condiciones viales y de espacio

público.

3. CENTRALIDAD DEL NORTE: Su objetivo es desarrollar un conjunto de equipamientos institucionales al norte y equilibrar su distribución en el suelo urbano, mejorar los niveles de dotación de esta zona con relación a los desarrollos actuales y los proyectados y, en general, contribuir a la consolidación del modelo urbano propuesto. Esta centralidad implica el desarrollo de un Plan Parcial de mejoramiento integral del sector, el desarrollo de los equipamientos, la apertura de las carreras 12 y 13 y, en general, el desarrollo del mejoramiento cualitativo de sus condiciones urbanísticas, del espacio público, vías, servicios públicos, calidad de la vivienda. Incorpora un elemento importante de trabajo con la comunidad con el fin de potenciar su participación activa en el proceso.

4. CENTRALIDAD DE OCCIDENTE: Su objetivo general es planificar, desarrollar y consolidar la zona comprendida entre la vía férrea y la doble calzada Buga – Tuluá (CIR-1) y las calles 8

(Avenida Manuel Mejía) y 16, para consolidar una nueva centralidad urbana en virtud de las políticas de descentralización de actividades de fuerte impacto y de priorización del desarrollo de las áreas libres localizadas al interior del perímetro urbano.

Se deberá permitir el desarrollo óptimo de la zona en cuanto a provisión de espacio público, vías y servicios públicos, garantizando su integración óptima al conjunto de la estructura urbana. De esta manera se podrán albergar a su interior usos, infraestructuras y equipamientos que impulsen el logro de los objetivos, estrategias y políticas para el desarrollo del Modelo Territorial propuesto. En este sentido, se podrán desarrollar equipamientos de cobertura regional, servicios de alcance urbano – municipal y comercio de escala mayorista, potenciando un mayor aprovechamiento de las infraestructuras instaladas en servicios públicos y vías, mejorando la funcionalidad urbana, canalizando el tráfico pesado y de carga para minimizar su ingreso al interior de la ciudad, solucionando la invasión del espacio público del entorno inmediato y de las áreas aledañas al corredor vial nacional.

La planificación del desarrollo de esta área incorporará esquemas de gestión del suelo, tales como, las unidades de actuación urbanística, cooperación entre participes u otros de carácter asociativo que se consideren necesarios; en el marco del cumplimiento de los principios de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y de la distribución equilibrada de las cargas y los beneficios del desarrollo territorial.

CAPITULO 5.

PLANES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

ARTÍCULO 130: DEFINICION: Se deberán aplicar a los sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su incorporación óptima a la estructura urbana de la ciudad. Estas intervenciones integran acciones tanto de orden físico como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y sociales y mejorar las condiciones urbanísticas de los sectores definidos como de mejoramiento integral.

Los criterios generales para identificar áreas susceptibles de estos procesos son:

1. Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.

2. Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación.
3. Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico (acueducto, alcantarillado, energía).
4. Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.
5. Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.
6. Concentración de población en condiciones de pobreza.
7. Condiciones precarias de estabilidad física, que generan hacinamiento, condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.
8. Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad.

ARTÍCULO 131: ZONAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL: El Plan de Ordenamiento Territorial plantea las siguientes zonas:

1. Barrio Alto Bonito.
2. Sector Balboa y urbanización La Honda.

El municipio cuenta con un año a partir de la vigencia de este Acuerdo, para la formulación de estos Planes Parciales de Mejoramiento integral. Dichos planes deberán prever la participación de la comunidad, definir los programas y proyectos necesarios para su consolidación y los plazos de ejecución de los mismos.

TITULO XIV.

SISTEMAS DE INFORMACION MUNICIPAL

(SIM)

ARTÍCULO 132: DEFINICION: Los Sistemas de Información Municipal (SIM) son los procesos de almacenamiento, organización, expedición, difusión y retroalimentación, de la información básica compuesta por:

1. Cartografía: Se define la cartografía como el conjunto de información espacial que abarca el fenómeno dinámico de los componentes geográficos y de la creación y uso de los productos cartométricos, representados en planos a escalas predeterminadas.
2. Base de datos: Se define la base de datos como la información compuesta por tablas, fichas, cifras y similares producto del Plan de Ordenamiento Territorial en sus etapas y la que sean suministradas en los procesos posteriores por la oficina competente.

Será responsabilidad de la Autoridad de Planeación Municipal, implementar los Sistemas de Información Municipal, dentro del organigrama de su oficina. Para lo cual se da un plazo de dos (2) años contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, para desarrollar e implementar sus reglas, de tal forma que sea el único sistema oficial para la expedición de datos y cartografía en todo el Territorio Municipal.

ARTÍCULO 133: ACTUALIZACION CARTOGRAFICA: Se fija un plazo de dos (2) años a partir de la vigencia del presente Acuerdo, para que todas las empresas prestadoras de servicios de cualquier carácter, dentro del Territorio Municipal oficialicen el catastro de redes ante la Autoridad de Planeación Municipal.

Una vez radique el catastro de redes de la Secretaria de Planeación Municipal, las empresas tendrán la obligación de actualizar esta información anualmente o en el menor tiempo si ocurre alguna variación del mismo. La Secretaria de Planeación Municipal esta obligada a expedir un certificado con vigencia anual, por intermedio de la oficina encargada de la Red.

LIBRO TERCERO.

NORMAS GENERALES

COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO I.

ASPECTOS GENERALES

CAPITULO 1.

DEFINICION, OBJETIVOS Y POLÍTICAS GENERALES

ARTÍCULO 134: DEFINICIÓN Y OBJETIVOS: El modelo territorial urbano comprende el conjunto de políticas y directrices que orientan el desarrollo urbano del municipio de Guadalajara de Buga, los sistemas estructurantes de los suelos urbanos y de expansión y la definición de los usos del suelo, tratamientos y demás requerimientos urbanísticos, que constituyen la base de las normas generales. Estas definiciones constituyen el soporte del Componente Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial.

Teniendo en cuenta los principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Guadalajara de Buga, condensados en la visión, objetivo y las estrategias territoriales; el modelo territorial urbano busca dar forma y dimensión a la ciudad, optimizando la estructura urbana actual y proyectando una nueva, aprovechando los diversos atributos físicos y territoriales del Municipio, atendiendo el criterio de sustentabilidad ambiental y desarrollando las distintas temáticas que finalmente se expresan en los siguientes sistemas:

1. Los Sistemas Estructurantes:
 - A. Comunicación Vial, Tránsito y Transporte.
 - B. Servicios Públicos Domiciliarios.
 - C. Equipamientos.
 - D. Espacio Público.
2. El Sistema de Espacio Privado:
 - A. Áreas Funcionales.
 - B. Tratamientos.
 - C. Usos del Suelo.
 - D. Vivienda de Interés Social.
 - E. Aprovechamiento Urbanístico.

ARTÍCULO 135: POLÍTICAS GENERALES: Las políticas a seguir para el manejo, direccionamiento y desarrollo del área urbana de la cabecera municipal en su suelo urbano y de expansión son las siguientes:

1. Consolidar el suelo urbano a través del desarrollo prioritario de las áreas urbanas sin desarrollar al interior del perímetro urbano, localizadas en los sectores norte, sur y occidente de la ciudad, con el fin de evitar el crecimiento desordenado en expansión del territorio y para aprovechar la capacidad instalada del sistema de servicios públicos.
2. Optimizar la estructura urbana y disminuir la presión comercial sobre el Sector Histórico, por medio de la generación de nuevas centralidades que acojan algunas actividades comerciales de fuerte impacto sobre el Sector Histórico y potenciar su recuperación urbanística y arquitectónica.
3. Conformar con el Sector Histórico, la ronda del río Guadalajara y el eje de la Basílica

del Señor de los Milagros, el nuevo hito urbano de la ciudad, para lo cual se hace necesario la implementación de procesos integrales de su mejoramiento físico, recuperación paisajística arquitectónica y urbanística por medio de procesos de renovación urbana y redesarrollo.

4. Iniciar procesos de renovación urbana en áreas pericentrales de la ciudad que han entrado en procesos de deterioro físico o que soportan conflictos de actividades y usos incompatibles entre sí, y que por su localización estratégica y su capacidad subutilizada de redes viales y de servicios, le permiten incorporarse a la dinámica urbana en los términos de la visión objetivo de ciudad.

5. Atender con prioridad la consolidación de la periferia de la ciudad mejorando las condiciones generales de habitabilidad a través de procesos de mejoramiento Integral, elevando los niveles de equipamiento colectivo recreativo y social, además de mejorar la relación vial y de movilidad urbana.

6. Regular y orientar la ocupación del territorio urbano, suburbano y de expansión conforme a los criterios de compatibilidad de usos, impacto urbanístico y ambiental.

7. Impedir el desarrollo urbano sobre las zonas de pendiente al oriente de la ciudad y mejorar las condiciones de los asentamientos existentes mediante su mejoramiento físico.

8. Conservar, mejorar y recuperar el medio ambiente urbano a través de políticas destinadas a la protección de zonas ambientalmente vulnerables, paisajísticamente estructurantes, de interés y apropiación ciudadana, o que representen riesgo para la población, en particular las zonas de la ladera oriental, margen del río Guadalajara, las acequias y las zonas de preservación de acuíferos.

9. Establecer las condiciones de manejo de los suelos de protección localizados en las áreas urbana, suburbana y de expansión, identificando los usos compatibles con su vocación ecosistémica, así como los restringidos y prohibidos y los mecanismos de compensación en aquellos casos que sea necesario.

CAPITULO 2.

SUBDIVISION ADMINISTRATIVA

DEL SUELO URBANO DE GUADALAJARA DE BUGA.

ARTÍCULO 136: DEFINICIONES: Se adoptan las siguientes definiciones como instrumento que permita establecer la subdivisión administrativa del suelo urbano municipal, así:

Comuna: Territorio en que se divide el área urbana del municipio para una mejor administración y prestación de los servicios y para asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local.

Barrio: Es aquel sector localizado dentro del perímetro urbano que incorpora áreas urbanizadas, construidas o destinadas a algún tipo de uso urbano, ya sea con equipamientos, urbanizaciones o construcciones de tipo residencial, industrial o comercial.

Urbanización: Corresponde a un conjunto planificado urbanística y arquitectónicamente de

construcciones destinados ya sea a usos residenciales, industriales o comerciales. Puede estar localizada dentro de un barrio o de una zona.

ARTÍCULO 137: DELIMITACION DE BARRIOS: El Municipio debe ajustar la subdivisión administrativa del suelo urbano haciendo los ajustes de rigor conforme al nuevo perímetro urbano, así:

Barrio El Albergue.- Por EL NORTE, el río Guadalajara desde la bocatoma de la acequia el Albergue aguas abajo por el río hasta encontrar el puente de la Libertad. Por EL OCCIDENTE, la carrera 12 desde el puente de la Libertad y en dirección sur hasta encontrar el perímetro urbano. Por el SUR, el perímetro urbano desde la acequia el Albergue hasta su intersección con la carrera 12. Por el ORIENTE, la acequia el albergue desde su intersección con el perímetro urbano hasta su bocatoma.

Barrio Alejandro Cabal Pombo.- Por EL NORTE, El río Guadalajara desde el puente de la Libertad hasta su cruce con la vía férrea. Por EL ORIENTE, la carrera 12 desde el Puente de la Libertad y hacia el sur hasta encontrar el perímetro urbano. Por EL SUR, el perímetro urbano desde la carrera 12 hasta encontrar la carretera variante Buga - Palmira. Por EL OCCIDENTE, la vía férrea desde el río Guadalajara y en dirección sur hasta encontrar el perímetro Urbano..

Barrio Angel Cuadros.- Por EL NORTE, el río Guadalajara desde su cruce con la vía férrea, aguas abajo hasta el perímetro. Por EL ORIENTE, la vía férrea desde su cruce con el río Guadalajara hacia el sur hasta encontrar la poligonal que encierra el perímetro urbano. Por el SUR el perímetro urbano. Por EL OCCIDENTE, el perímetro urbano hasta su cruce con el río Guadalajara.

Barrio San Juanito.- Por EL NORTE, la calle 16 desde su cruce con la vía férrea, hacia el occidente hasta encontrar la carretera variante que de Buga conduce a Tuluá. Por EL ORIENTE, la vía férrea desde su cruce con la calle 16, hacia el sur hasta encontrar el río Guadalajara. Por EL SUR el río Guadalajara desde su intersección con la vía férrea hasta encontrar la doble calzada Buga . Tuluá. Por EL OCCIDENTE, la doble calzada Buga - Tuluá desde el río Guadalajara, hacia el norte hasta encontrar la calle 16.

Barrio La Merced.- Por EL NORTE, la calle 4a desde su cruce con la carrera 15 hacia el occidente hasta la vía férrea. Por EL ORIENTE, la carrera 15 desde su cruce con la calle 4a hacia el sur hasta encontrar el río Guadalajara. . Por EL SUR, el río desde la carrera 15 hacia el occidente hasta encontrar la vía férrea. Por EL OCCIDENTE, la vía férrea desde su cruce con el río Guadalajara hacia el norte hasta encontrar la calle 4a.

Barrio José María Cabal.- Por EL NORTE, La calle 11 desde su cruce con la carrera 7 hacia el occidente hasta la carrera 12, tomando la carrera 12 hacia el norte hasta la calle 10, tomando la calle 10 hacia el occidente hasta la carrera 13, tomando la carrera 13 hacia el norte hasta la calle 11, tomando la calle 11 hacia el occidente hasta la carrera 16, tomando la carrera 16 hacia el sur hasta la calle 8, tomando la calle 8 hacia el occidente hasta la vía férrea. Por EL ORIENTE, la carrera 7 desde la calle 7 hacia el sur hasta la calle 4. Por EL SUR., la calle 4 desde la carrera 7 hacia el occidente hasta la carrera 8 donde hace la inflexión para buscar la continuidad de la calle 4 hasta la carrera 12, tomando la carrera 12 hacia el sur hasta el río Guadalajara, tomando el río Guadalajara desde el puente de la Libertad en la carrera 12 aguas abajo hasta la carrera 15, tomando la carrera 15 hacia el norte hasta la calle 4, tomando la calle 4 desde la carrera 15 hacia el occidente hasta la vía férrea. Por EL OCCIDENTE, la vía férrea desde la calle 4 hacia el norte hasta la calle 8.

Barrio Estambul.- Por EL NORTE, la calle 4 desde su cruce con la carrera 12 hacia el Oriente hasta encontrar la carrera 8. Por EL ORIENTE, la carrera 8 desde su cruce con la

calle 4 hacia el sur hasta encontrar el río Guadalajara. Por EL SUR, el río Guadalajara desde la carrera 8a hasta la carrera 12 en el puente de la Libertad. Por EL OCCIDENTE, la carrera 12 desde el puente de la Libertad hacia el Norte hasta encontrar la calle 4.

Barrio El Carmelo.- Por EL NORTE, la calle 5 desde su cruce con la carrera 7.hacia el oriente hasta encontrar la calle 1. Por EL ORIENTE la carrera 1 desde su cruce con la calle 5 hacia el sur hasta encontrar el río Guadalajara. Por EL SUR, el río Guadalajara desde la carrera 1 hasta la carrera 8. Por EL OCCIDENTE, la carrera 8 desde el río Guadalajara hacia el norte hasta encontrar la calle 4, por esta hacia el oriente hasta encontrar la carrera 7, tomando la carrera 7 hacia el norte hasta encontrar la calle 5.

Barrio El Molino.- Por EL NORTE, la calle 10 desde su cruce con la carrera 7, hacia el oriente hasta encontrar la carrera 1, por esta hacia el sur hasta encontrar la calle 8, por esta hacia el oriente hasta siguiendo la vía que conduce al barrio Alto Bonito en su cruce con la acequia Chambimbal. Por EL ORIENTE, la acequia Chambimbal desde su intersección con la vía que da acceso al barrio Alto Bonito, tomando el perimetro urbano hacia el sur hasta su intersección con el río Guadalajara. Por EL SUR, el río Guadalajara desde su intersección con el perimetro urbano hacia el occidente hasta encontrar la carrera 1, por esta hacia el norte hasta encontrar la calle 5. la calle 5 hacia el occidente hasta su cruce con la carrera 7. Por EL OCCIDENTE, la carrera 7 desde su cruce con la calle 5, hacia el norte hasta encontrar la calle 10.

Barrio San Antonio.- Por EL NORTE, la calle 10 desde su cruce con la carrera 12 hacia el oriente hasta encontrar la carrera 7. Por el ORIENTE, la carrera 7 desde su cruce con la calle 10 hacia el sur hasta encontrar la calle 7. Por el SUR, la calle 7 desde su cruce con la carrera 7 hacia el occidente hasta encontrar la carrera 12. Por el OCCIDENTE, la carrera 12 desde su cruce con la calle 7 hacia el norte hasta encontrar la calle 10.

Barrio Santiago Vergara Crespo.- Por EL NORTE, la calle 11 desde su cruce con la carrera 1 hacia el oriente hasta encontrar el viaducto de la acequia Chambimbal. Por el ORIENTE, el viaducto de la acequia Chambimbal desde su intersección con la calle 11 hacia el sur hasta su intersección con la prolongación de la calle 8. Por EL SUR, la calle 8 desde su cruce con la carrera 1. hacia el oriente hasta encontrar el puente vehicular sobre la acequia Chambimbal. Por EL OCCIDENTE, la carrera 1 desde su cruce con la carrera 8 hacia el norte hasta encontrar la calle 11.

Barrio La Revolución.- Por EL NORTE, desde el cruce de la calle 16 con la vía circunvalara, tomando esta hacia el sur hasta encontrar el lindero sur del Parque La Bombonera, tomando este linero hacia el oriente hasta encontrar la acequia de Chambimbal. Por EL ORIENTE, la acequia de Chambimbal desde la prolongación del lindero sur del Parque La Bombonera, hacia el sur hasta encontrar la prolongación de la calle 11, de ahí hacia el occidente hasta encontrar la carrera 1, de allí hacia el sur hasta encontrar la calle 10, tomando la carrera 10 hacia el occidente hasta encontrar la carrera 5. Por EL OCCIDENTE, la carrera 5 desde su cruce con la calle 10 hacia el norte hasta encontrar la calle 16.

Barrio Santa Barbara.- Por el NORTE, la calle 16 desde su cruce con la carrera 13 hacia el oriente hasta encontrar la carrera 5a. Por EL OCCIDENTE, la carrera 5. desde su cruce con la calle 16 hacia el sur hasta encontrar la calle 10. Por EL SUR, la calle 10 desde su cruce con la carrera 5a hacia el occidente hasta encontrar la carrera 13. Por EL OCCIDENTE, la carrera 13 desde su cruce con la carrera 10 hacia el norte hasta encontrar la calle 16.

Barrio Sucre.- Por EL NORTE, la calle 16 desde su cruce con la carrera 13 hacia el

Occidente hasta encontrar la vía férrea. Por EL ORIENTE, la carrera 13 desde su cruce con la calle 11 hacia el Norte hasta encontrar la calle 16. Por EL SUR, la calle 10 desde su cruce con la vía férrea hacia el oriente hasta encontrar la carrera 18, por esta hacia el norte hasta encontrar la calle 11, por la calle 11 hacia el oriente hasta su cruce con la carrera 13. Por EL OCCIDENTE, la vía férrea desde el cruce de la calle 16 hacia el sur hasta encontrar la calle 10.

Barrio Ricaute.- Por EL NORTE, La calle 11 desde su cruce con la carrera 18 hacia el oriente hasta encontrar la carrera 16. Por EL ORIENTE, la carrera 16 desde su cruce con la calle 11 hacia el sur hasta encontrar la calle 8a. Por el SUR, la calle 8a desde su cruce con la carrera 16 hacia el occidente hasta encontrar la vía férrea. Por EL OCCIDENTE, la vía férrea desde su intersección con la calle 8a hacia el norte hasta encontrar la calle 10, por esta hacia el oriente hasta su cruce con la carrera 18, tomando la carrera 18 hacia el norte hasta encontrar la calle 11.

Barrio Paloblanco.- Por el NORTE, la calle 16 desde su cruce con la doble calzada Buga - Tuluá, hacia el occidente hasta encontrar la carrera 30. Por el ORIENTE, la doble calzada Buga - Tuluá desde su cruce con la calle 16 y hacia el sur hasta encontrar la prolongación de la calle 13. Por EL SUR, la calle 13 desde su cruce con la carrera 30 hacia el oriente hasta encontrar la doble calzada Buga - Tuluá. Por EL OCCIDENTE, la carrera 30 desde su cruce con la calle 16 hacia el sur hasta encontrar la calle 13.

Barrio Fuenmayor.- Por EL NORTE, la calle 21 desde su cruce con la carrera 12 hacia el oriente hasta encontrar la carrera 9ª, tomando la carrera 9ª hacia el norte hasta su intersección con la carrera 8ª, y siguiendo hacia el norte hasta la calle 25, tomando la calle 25 hacia el oriente hasta encontrar la acequia de Chambimbal. POR EL ORIENTE, la acequia de Chambimbal desde su cruce con la calle 25, hacia el sur hasta encontrar la prolongación del lindero sur del parque de La Bombonera. Por EL SUR, el lindero sur del parque recreacional La Bombonera desde la acequia Chambimbal hacia el occidente para tomar la circunvalar, hacia el norte por esta hasta la calle 16, tomando la calle 16 hacia el occidente hasta encontrar la carrera 12. Por EL OCCIDENTE, la carrera 12 desde su cruce con la calle 16 hacia el norte hasta encontrar la calle 21.

Barrio El Divino Niño.- Por EL NORTE, la calle 21 desde su cruce con la calle 16 hacia el oriente hasta encontrar la carrera 12. Por EL ORIENTE, la carrera 12 desde su cruce con la calle 21 hacia el sur hasta encontrar la calle 16. Por EL SUR, la calle 16 desde su cruce con la carrera 12 hacia el occidente hasta encontrar la carrera 16. Por EL OCCIDENTE, la carrera 16 desde su cruce con la calle 16 hacia el norte hasta encontrar la calle 21.

Barrio La Concordia.- Por EL NORTE, desde el cruce de la calle 21 con carrera 18, tomando la carrera 18 hacia el sur hasta la calle 18-A, tomando la calle 18-A hacia el occidente hasta donde su prolongación encuentra la vía férrea. Por EL ORIENTE, la carrera 16 desde su cruce con la carrera 21 hacia el sur hasta la calle 16. Por EL SUR, la calle 16 desde su cruce con la carrera 16 hacia el Occidente hasta encontrar la vía férrea. Por EL OCCIDENTE, la vía férrea desde su cruce con la calle 16 hacia el norte hasta la prolongación de la calle 18-A.

Barrio La Ventura.- Por EL NORTE, la calle 22 desde la carrera 16 hacia el occidente hasta la vía férrea. Por EL ORIENTE, la carrera 16 desde la calle 22 hacia el sur hasta la calle 21, tomando en este punto la carrera 18 hasta la calle 18-A. Por EL SUR, la calle 18-A desde la carrera 18 hacia el occidente hasta la vía férrea. Por EL OCCIDENTE; la vía férrea desde su cruce con la prolongación de la calle 18-A, hacia el norte hasta su cruce con la prolongación de la calle 22.

Barrio María Luisa La Espada.- Por EL NORTE, la calle 24 desde su cruce de la carrera 13 y hacia el oriente hasta encontrar la carrera 9 en el lindero con el I:T:A:. Por EL ORIENTE, la carrera 9 desde su encuentro con el lindero sur del I:T:A: hacia el sur hasta encontrar la calle 2. Por EL SUR, la calle 21 con carrera 9a hacia el occidente hasta encontrar la carrera 13. Por EL OCCIDENTE, desde el cruce de la carrera 13 con calle 21 hacia el norte hasta encontrar la calle 24.

Barrio Popular.- Por EL NORTE, la calle 24 desde su cruce con la carrera 16 hacia el oriente hasta encontrar la carrera 13. Por EL ORIENTE, la carrera 13 desde su cruce con la calle 24, hacia el sur hasta encontrar la calle 21. Por EL SUR, la calle 21 desde su cruce con la carrera 13 hacia el occidente hasta encontrar la carrera 16. Por EL OCCIDENTE, la carrera 16 desde su cruce con la calle 21 y en dirección norte hasta la calle 24.

Barrio Jorge Eliecer Gaitán.- Por EL NORTE, la calle 26 desde su cruce con la carrera 15-A, hacia el oriente hasta su cruce con el lindero sur del I:T:A: Por EL ORIENTE, la carrera 10 desde su cruce con el lindero sur del I:T:A: hacia el sur hasta la calle 24. Por EL SUR, la calle 24 desde su cruce con la carrera 10 hacia el occidente hasta encontrar la calle 15-A. Por EL OCCIDENTE, la carrera 15-A desde su cruce con la calle 24 hacia el norte hasta encontrar la calle 26.

Barrio El Jardín.- Por EL NORTE, el callejón balboa desde su cruce con la doble calzada Buga - Tuluá hacia el occidente hasta la prolongación de la carrera 16, tomando hacia el norte por el lindero norte del Matadero Municipal, hasta la vía férrea. Por EL ORIENTE, desde el cruce de la calle 34 o callejón Balboa con la doble calzada hacia el sur hasta encontrar la carrera 15, de este punto y hacia el sur por la carrera 15 hasta la calle 26, tomando rumbo occidente por esta calle hasta la carrera 15-A, tomando esta carrera hacia el sur hasta la calle 24. Por EL SUR, la calle 24 desde la carrera 15-A hacia el occidente hasta la carrera 16. Por EL OCCIDENTE, la carrera 16, desde la calle 24 hacia el norte hasta su cruce con la doble calzada Buga - Tuluá, de este punto hacia el occidente por el lindero sur de la cárcel distrital hasta la vía férrea, tomando la vía férrea hacia el norte hasta su cruce con la prolongación del lindero norte del matadero municipal.

Barrio La Honda.- Por EL NORTE, La calle 33 desde donde se intercepta con la prolongación del lindero oriental del polideportivo del norte, hacia el occidente hasta encontrar la doble calzada Buga - Tuluá. Por EL ORIENTE, el lindero oriental del polideportivo del norte desde la calle 33 hacia el sur hasta la calle 30, tomando esta calle hacia el occidente hasta la prolongación de la carrera 12, tomando dicha prolongación hacia el sur hasta la calle 26. Por EL SUR, La calle 26 desde la carrera 12 hacia el occidente hasta la carrera 15. Por EL OCCIDENTE, La carrera 15 desde la calle 26 hacia el norte hasta la doble calzada Buga - Tuluá, siguiendo por esta hasta encontrar la calle 33.

Barrio Tulio Enrique Tascón.- Por EL NORTE, la calle 33 desde su cruce con la carrera 8, hacia el occidente hasta encontrar el lindero oriental del polideportivo del norte. Por EL ORIENTE, la carrera 8 desde la calle 33 hacia el sur hasta su intersección con la carrera 9, siguiendo por esta hasta el lindero sur del I:T:A. Por EL SUR, el lindero sur del I:T:A: desde la carrera 9 hacia el occidente hasta su cruce con la prolongación de la carrera 12. Por EL OCCIDENTE, la prolongación de la carrera 12 desde su cruce con el lindero sur del I:T:A: hacia el norte hasta la calle 30, tomando esta calle hacia el oriente hasta encontrar el lindero oriental del polideportivo del norte, tomando este lindero hacia el norte hasta la calle 33.

Barrio Manuel Antonio Sanclemente.- Por EL NORTE, La doble calzada Buga - Tuluá desde su cruce con la carrera 16 hacia el occidente hasta encontrar la vía férrea. Por EL

ORIENTE, la carrera 16 desde su cruce con la calle 22 hacia el norte hasta encontrar la doble calzada Buga - Tuluá. Por EL SUR, la calle 22 desde su cruce con la carrera 16 hacia el occidente hasta encontrar la vía férrea. Por EL OCCIDENTE, la vía férrea desde su cruce con la calle 22 y hacia el norte hasta encontrar la doble calzada Buga - Tuluá.

Barrio José Ignacio Ospina.- Por EL NORTE la doble calzada Buga - Tuluá, desde su cruce con la vía férrea Por EL ORIENTE, la vía férrea desde su cruce con la calle 16, hacia el norte hasta encontrar la doble calzada Buga - Tuluá. Por EL SUR, la calle 16 desde su cruce con la vía férrea y hacia el occidente hasta encontrar la doble calzada Buga - Tuluá. Por EL OCCIDENTE, la doble calzada Buga - Tuluá desde la calle 16 hacia el norte hasta la vía férrea.

Barrio Pedro A. Molina.- Por EL NORTE, la doble calzada Buga - Tuluá desde su cruce con la carrera 8, hacia el sur hasta la calle 33. Por EL ORIENTE, la carrera 8 desde su cruce con la doble calzada Buga - Tuluá, hacia el sur hasta la calle 33. Por EL SUR, la calle 33 desde la carrera 8 hacia el occidente hasta la doble calzada Buga - Tuluá. Por EL OCCIDENTE, la doble calzada Buga - Tuluá desde la calle 33 hacia el norte hasta el cruce vial con la carrera 8.

Barrio Francisco Rivera Escobar.- Por EL NORTE, la quebrada Lechugas desde su intersección con la carrera 8a, aguas arriba hasta encontrar el viaducto de la acequia Chambimbal. Por EL ORIENTE, la acequia Chambimbal desde su cruce con la quebrada Lechugas aguas arriba hasta encontrar la prolongación de la calle 25. Por EL SUR, la calle 25 desde la acequia Chambimbal hasta la carrera 8a. Por EL OCCIDENTE, la carrera 8a desde la calle 25 y hacia el norte hasta encontrar la Quebrada Lechugas.

ARTÍCULO 138: DEFINICION DE LAS COMUNAS POR BARRIOS Y

URBANIZACIONES EN EL SUELO URBANO MUNICIPAL: Modifíquese el Artículo tercero del acuerdo No. 043 de 1.993 el cual quedará así:

Comuna 1:

Barrios: Alto bonito, El Molino, La Revolución, La Esperanza, Santiago Vergara Crespo
Urbanizaciones: Altamira, Prados de Oriente I,II y III etapa, San Vicente, Condominio San Andrés, altos del Guadalajara I y II etapas.

Comuna 2:

Barrios: San Antonio, Santa Barbara, Fuenmayor.
Urbanizaciones: Jorge Eliecer Gaitán, Bello Horizonte, Las Palmitas, Coviprob.

Comuna 3:

Barrios: Divino Niño, Sucre, Paloblanco, La Concordia, Sucre.
Urbanizaciones: La Concordia, Valle Real I y II etapa.

Comuna 4:

Barrios: José María Cabal, Ricaurte, La Merced, Alejandro Cabal Pombo.
Urbanizaciones: Remanso de Aures, Portales del Río, Lourdes, Los Angeles, La Alameda, La Catalina, Prados de la Julia, Prados del Sur, Capri I, Aures etapa I, II, III, Condominio Aures.

Comuna 5:

Barrios: El Jardín, María Luisa de la Espada, Popular, La Ventura, La Honda.
Urbanizaciones: Jorge Eliecer Gaitan, San Marino, La Honda, El Edén, El Milagro, Los Rosales, El Saman, Caracoli, Balboa, Villa Pachita, Prados del Norte, Ciudadela Comfenalco,

Comuna 6:

Barrios: El Carmelo, Estambul, El Albergue.

Urbanizaciones: Bugarilla.

ACTUALIZACION. El Concejo Municipal actualizará periódicamente la composición de las comunas teniendo en cuenta los nuevos desarrollos urbanos residenciales, a través de Acuerdo Municipal debidamente motivado.

CAPITULO 3.

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

EN EL AREA URBANA Y DE EXPANSION URBANA

ARTÍCULO 139: DEFINICION: Los tratamientos son decisiones administrativas del Plan de Ordenamiento Territorial que están constituidos por mecanismos que permiten intervenir el territorio urbano y de expansión municipal, estableciendo lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo, asociados a las zonas morfológicas homogéneas o a agrupaciones afines de ellas. De esta manera se asignan a los suelos urbano y de expansión, una serie de objetivos y procedimientos que orientan las actuaciones pública y privada sobre el territorio, durante la vigencia del presente acuerdo.

ARTÍCULO 140: CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS: Los Tratamiento urbanos se clasifican según el tipo de actuación a realizar en:

Tratamiento de Desarrollo.

Tratamiento de Consolidación

Tratamiento de Redesarrollo.

Tratamiento de Mejoramiento integral.

Tratamiento de Renovación urbana.

Tratamiento de Conservación.

Tratamiento de Reubicación.

1. Tratamiento de Desarrollo: Este tratamiento define la destinación urbanística de los suelos urbanizables ubicados al interior de los perímetros urbano y de expansión del municipio de Guadalajara de Buga, y se dividen en predios de desarrollo urbano y de desarrollo de expansión, de acuerdo con su ubicación respecto a los perímetros.

Los predios de desarrollo urbano podrán diferenciarse en sus parámetros de desarrollo, en función de su vinculación directa a la malla vial y de servicios públicos de nivel urbano, o por la necesidad de obras de infraestructura para su vinculación. Los predios de desarrollo de expansión se encuentran desvinculados del actual desarrollo urbano de Guadalajara de Buga, por lo que requiere de infraestructura para su urbanización, dentro del horizonte del presente acuerdo.

2. Tratamiento de Consolidación: Hacia este tratamiento se deben orientar las áreas con tendencia a un desarrollo definido y estable, el cual estará dirigido a consolidar sus usos del suelo y los valores urbanísticos, paisajísticos y ambientales que estas presentan, corrigiendo de igual manera los déficits urbanos que afectan su adecuado funcionamiento. Se propiciará en general la dotación de espacio público, infraestructura y equipamientos, para las zonas incluidas en este tratamiento. De acuerdo con las características de cada zona morfológica homogénea, el tratamiento de consolidación se divide en:

Consolidación Urbana 1 (CU1): Se aplica a las zonas con dotaciones de espacio público, infraestructura y equipamientos adecuados y suficientes, siendo su objetivo cualificar, mantener y ordenar las condiciones de la zona. Se aplicará en el sector comprendido por las urbanizaciones Prados de Oriente, Altos de Guadalajara, Altamira, La Esperanza y El Carmelo, el barrio La Ventura y Palo Blanco, urbanización la Concordia y Aures. Se

incluyen también algunos equipamientos e instalaciones comerciales - industriales.

Consolidación Urbana 2 (CU2): Está dirigida a los sectores con dotación de espacio público, infraestructura y equipamientos inadecuados e insuficientes, supliendo su déficit a través de la generación de nuevas dotaciones y mejoramiento de las existentes. Estas se obtendrán a través de intervenciones pública y/o privada, así como de los constructores. Se incluyen en esta categoría la zona reticular del manzaneo de 80 x 80 metros, la Ciudadela Comfenalco y la urbanización Prados del norte.

Consolidación Urbana 3 (CU3): Se aplicará a los sectores del área urbana de Guadalajara de Buga que presentan un déficit crítico en dotación de espacio público, infraestructura y equipamientos. Cuando estos sectores estén ocupados por estratos bajos, sus dotaciones se efectuarán en forma directa por la Administración Municipal utilizando los mecanismos previstos en la ley 388 de 1.997 y este acuerdo. El barrio Jorge Eliecer Gaitan, Coovipro, Las Palmitas y otros que puedan ser ubicados posteriormente.

Consolidación Urbana por Mejoramiento Ambiental (CUA): Se aplicará a los desarrollos industriales ubicados dentro del perímetro urbano que por su cercanía a las zonas residenciales necesitan mitigar los posibles impactos de orden ambiental en el corto plazo. Las medidas de mitigación se ajustarán a las directrices legales debidamente establecidas. Las instalaciones industriales localizadas al interior del perímetro urbano y de expansión urbana serán objeto de este tratamiento urbanístico.

3. Tratamiento de Redesarrollo: A través de este tratamiento, se potenciarán y ordenarán los procesos de transformación del espacio urbano ya iniciados o susceptibles de incentivarse. Se aplicará en zona morfológica homogénea de buena calidad urbana o ambiental, en donde se busque una mayor gama y utilización de los usos del suelo, desarrollando complementariamente las infraestructuras necesarias. Este tratamiento implica mecanismos que permiten la gestión asociativa de proyectos a través de figuras como las unidades de actuación urbanística y la cooperación asociativa.

El tratamiento de redesarrollo se propone para los corredores comerciales de las carreras 8, 9, 15 y 16 y la calle 21, los nuevos centros periféricos como son los del Divino Niño y Santa Barbara y las instalaciones del IDEMA, el sector comprendido entre la vía férrea, el río Guadalajara y la avenida Alejandro Cabal Pombo, además del comprendido entre la calle 1 sur, el río Guadalajara y la carrera 19. Las avícolas localizadas al sur recibirán este tratamiento, en la medida en que sus actividades constituyan un conflicto con los nuevos desarrollos residenciales de la zona.

4. Tratamiento de Mejoramiento Integral: Este tratamiento busca elevar las condiciones de vida de desarrollos urbanísticos como La Honda, Balboa, Altobonito y demás asentamientos subnormales.

Estará dirigido a mejorar las carencias críticas de espacio público, vías, transporte, servicios públicos, equipamientos urbanos, infraestructura productiva y de intercambio, así como a la legalización y mejoramiento integral de predios y edificaciones.

5. Tratamiento de Renovación Urbana: El tratamiento de renovación urbana está dirigido a zonas en las cuales se necesitan generar importantes transformaciones urbanas y cambios significativos de usos del suelo, así como modificar las edificaciones, con el fin de detener procesos de deterioro físico y ambiental. Con esto se busca el aprovechamiento intensivo de la infraestructura instalada, la descongestión del tráfico urbano, la redistribución del espacio público y privado, el mejoramiento del paisaje urbano y en general, el mejoramiento de la calidad de vida de sus moradores.

Este tratamiento se define para la zona construida de la avenida Alejandro Cabal Pombo, el

sector de la carrera 19 entre calles 4 y 8 y la zona de la Galería Central, tal como se indica en el plano correspondiente.

6. Tratamiento De Conservación: Está dirigido a la valoración, protección y recuperación del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico del centro de Guadalajara de Buga y su área de influencia.

A. Conservación Histórica: El manejo de este tratamiento se efectuará de conformidad con lo previsto en el Acuerdo 109 de 1997 el cual reglamenta el sector histórico de la ciudad y en el Acuerdo 128 de 1.997 que lo modifica parcialmente. Para la zona de influencia histórica incluida en dichas normas y dotada de un patrimonio arquitectónico menos denso que en el sector histórico, se proponen tratamientos de consolidación 1 y de conservación.

B. Conservación Urbanística - arquitectónica: Se define la conservación urbanística y arquitectónica del conjunto de inmuebles, edificaciones, áreas libres y zonas verdes existentes incluyendo su arborización y los demás elementos naturales y construidos localizados en el sector comprendido entre la calle segunda y el río Guadalajara y la carrera novena y la carrera décima, que constituyen elementos importantes y conformadores de la morfología urbana e identidad de la ciudad y aciertos valiosos en el campo de la creación arquitectónica que deben ser recuperados, conservados y protegidos física, social y ambientalmente.

7. Tratamiento De Reubicación: Serán objeto de este tratamiento, los asentamientos poblacionales localizados en zonas de alto riesgo no recuperables. Estarán incluidas en este tratamiento las viviendas cercanas y localizadas en el cauce del Río Guadalajara, que están invadiendo la ronda del río, siendo altamente susceptibles de riesgo por inundación y avalancha.

ARTÍCULO 141: En el año siguiente a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, la Administración Municipal deberá declarar como bienes de interés cultural, previo concepto favorable de la Junta de Patrimonio y del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales seccional del Valle, los inmuebles de conservación inventariados en el Acuerdo 109 de 1.997, el cual reglamenta el sector histórico de Guadalajara de Buga. El plan especial de protección para estos inmuebles se constituirá a partir de las normas y tratamiento definidos en el mismo Acuerdo.

TITULO II.

ÁREAS DE ACTIVIDAD EN EL AREA URBANA Y DE EXPANSION.

CAPITULO 1.

DEFINICION , CLASIFICACION, CRITERIOS GENERALES

ARTÍCULO 142: DEFINICION: La determinación de las áreas de actividad urbana constituye la distribución ordenada y técnica de la tierra con relación a las actividades que en ella se desarrollan para lograr un mejor equilibrio de la estructura urbana. La zonificación por áreas de actividad y la asignación de los usos del suelo en ella, deberán tener en cuenta los grados de compatibilidad, incompatibilidad o restricción, frente a la generación de impactos en el entorno urbanístico, paisajístico y ambiental existente. Debe considerar también aspectos como la infraestructura vial y de servicios, los equipamientos, espacio público, el aprovechamiento de la zona, la vocación de la zona, infraestructuras de escala regional y demás consideraciones que permitan definir de manera técnica la estructura de usos en el suelo urbano y de expansión, de tal manera que no deteriore el bienestar y la tranquilidad de sus moradores.

ARTÍCULO 143 CLASIFICACION: Para la aplicación de las normas contenidas en el

presente Acuerdo se adopta la siguiente clasificación por Áreas de Actividad:

- A. Área De Actividad Del Sector Histórico
- B. Área De Actividad De Influencia Del Sector Histórico
- C. Área De Actividad Comercial.
- D. Área De Actividad De Servicios (Personales Y Sociales).
- E. Área De Actividad Industrial.
- F. Área de Actividad Institucional y de Equipamientos Colectivos.
- G. Área de Actividad Residencial
- H. Área de Actividad Especializada

ARTÍCULO 144: Las definiciones de estas áreas se encuentra en el documento técnico y su delimitación en plano de formulación con código No. 08.

CAPITULO 2.

DE LOS USOS Del suelo, CRITERIOS DE ASIGNACIÓN E IMPACTOS

ARTÍCULO 145: USO DEL SUELO: Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o a parte de estos. Su asignación dependiendo del área de actividad donde se encuentran ubicados esta consignada en el anexo al documento Técnico CUADRO DE USOS DEL SUELO.

ARTÍCULO 146: La delimitación de estas zonas se encuentra consignada en el plano de con código 08, de Zonificación por Áreas de Actividad que hace parte integral de este acuerdo y la asignación de usos de acuerdo con las áreas de actividad están consignadas en el cuadro de usos del suelo, anexo al documento técnico del plan de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 147: La clasificación de los usos del suelo en el área urbana y de expansión es la siguiente:

1. A. Uso principal: Es aquel uso predominante asignado a un inmueble dentro de determinada zona de actividad. Eventualmente una zona puede tener varios usos principales
2. B. Uso complementario: Comprende aquellos usos del suelo compatibles con el uso principal asignado a la zona, brindando apoyo a las actividades predominantes y principales dadas en esta y en algunos casos satisfaciendo demandas originadas en la misma. Es aquel que no obstaculiza ni perturba la actividad o función del uso principal.
3. C. Uso Restringido: Corresponde a aquel uso que puede generar impactos de algún tipo en el área de actividad donde se encuentra y por lo tanto se deben evaluar en cada caso de manera particular, para definir la conveniencia o no de la localización de ese tipo de actividades en la zona. En caso de permitir su localización la autoridad de Planeación del municipio deberá establecer condiciones específicas de diseño y/o manejo del establecimiento enfocadas a la mitigación o reducción de los posibles impactos que se generen. Esta supeditado al tratamiento del área de actividad donde se localiza el bien inmueble, se expide en forma condicionada y deberá cumplir para su funcionamiento con el concepto que emita la secretaria de planeación municipal con los requisitos que se establezcan para tal fin y/o con la reglamentación específica o de localización existentes.
4. D. Uso Anexo a la Vivienda: Es el desarrollo de una actividad económica domestica de la cual obtengan ingreso los residentes, siempre y cuando sea desempeñada exclusivamente por ellos mismos, que no causen molestias a los vecinos, que el local de trabajo no sea visible desde la vía pública, ni se invada espacio público. Este uso del suelo será verificado por la Autoridad de Planeación municipal y no requerirá uso del suelo.

5. E. Uso Prohibido: Hacen parte de este tipo de usos aquellos que generan alto impacto negativo en el entorno urbanístico y/o que no son compatibles con los usos principales, complementarios o restringidos asignados al área.

ARTÍCULO 148: USOS EN LOS EJES DEL SISTEMA VIAL URBANO: la Secretaria de Planeación Municipal determinará los usos en los ejes del sistema vial urbano, dependiendo de la caracterización propia del eje, de las restricciones derivadas de la relación físico - funcional planteada en la clasificación vial y de las características de la zona urbanística que atraviesa.

Los predios con frente a los ejes principales del sistema vial de la ciudad, se consideraran como área de actividad mixta y su uso se determinará por tramos, dependiendo de las características del área de actividad que atraviesa.

ARTÍCULO 149: Para los asignación de usos en suelos urbanos, de expansión urbana y suburbanos, el presente Acuerdo define áreas de actividad, a cada una de las cuales se les ha asignado su correspondiente tratamiento urbanístico y los usos principal, complementario, restringido y prohibido, los cuales deberán atemperarse a otras Normas de superior jerarquía, a las Normas de Construcción y Urbanización y a lo establecido en el capítulo 2 del presente Título con relación a los impactos de tipo ambiental, físico y social que puedan generar.

ARTÍCULO 150: CRITERIOS GENERALES PARA LA ASIGNACION DE LOS USOS DEL SUELO: Para asignar un uso del suelo la Autoridad de Planeación Municipal o la autoridad que cumpla sus funciones deberá tomar en consideración, además de otras Normas de superior jerarquía y de las Normas de Construcción y Urbanización, los impactos en la estructura urbana y l medio ambiente, los siguientes parámetros:

1. La compatibilidad que pueda existir entre los usos que conforman cada uno de los grupos, de manera que no se genere impacto negativo a la comunidad o al espacio público.
 2. El deterioro de bienes patrimoniales o del paisaje urbano en general.
 3. La ocupación y deterioro del espacio público y de sus elementos constitutivos.
 4. El tamaño que requieren los establecimientos para su funcionamiento.
 5. El impacto negativo o positivo que pueda ocasionar a la comunidad o al medio ambiente.
- Por lo general los usos permitidos tienen ambas características, buscando su reglamentación controlar los impactos negativos y consolidar o fomentar los impactos positivos.

Todo certificado de uso de suelo que expida la Autoridad de Planeación Municipal, como la única entidad competente, deberá contener los requerimiento mínimos que debe cumplir un establecimiento para su correcto funcionamiento.

ARTÍCULO 151: IMPACTO POSITIVO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA: Los establecimientos comerciales (Sector 6), de servicios institucionales, personales y recreacionales (Sectores 8 y 9), los establecimientos industriales (Sector 3), según el tipo de actividad que desarrollan, pueden generar efectos sobre el sector, zona o área urbana. Ese impacto es positivo cuando aporta beneficios.

ARTÍCULO 152: IMPACTO NEGATIVO DE LOS USOS EN LA ESTRUCTURA URBANA: Cuando ocasiona o propicia deterioro a su entorno. Dentro del impacto negativo ocasionado a la comunidad y al medio ambiente se consideran la contaminación por ruido, emanaciones de gases producidas por fuentes móviles, fijas o difusas y contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Los impactos negativos pueden ser:

IMPACTO AMBIENTAL: Es el que contamina y deteriora el ambiente. Constituye actividad contaminante todo vertimiento en medios líquidos, aéreos o terrestres de emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas, cuya naturaleza, características,

concentración o volumen, imposibilitan o dificultan su absorción, dispersión o degradación por los mecanismos naturales de depuración. Las formas de contaminación más frecuentes son:

1. Contaminación de aguas superficiales o subterráneas: Es la introducción de sustancias líquidas, gaseosas, sólidas o energéticas que dañan o perjudican la calidad del agua natural alterando sus características físicas, químicas o bacteriológicas con procesos que pueden ser corregidos, compensados, mitigados o prohibidos.
2. Contaminación - degradación del suelo: Se considera contaminación - degradación del suelo la introducción en este medio de efluentes sólidos o líquidos que lo destruyen y causan efectos nocivos a los seres vivos de dicho medio.
3. Contaminación acústica o por ruido: Se denomina contaminación acústica el exceso de ruido y sonidos nocivos presentes en un recinto cerrado o área abierta, superiores a 75 decibeles que es el nivel máximo de tolerancia del ruido.
4. Contaminación atmosférica: Es la introducción en el medio atmosférico de polvos, vapores, gases, humos, emanaciones y en general sustancias de cualquier naturaleza que pueden causar enfermedades, daño o molestias a los seres vivos.

5. Contaminación térmica: Es el proceso por el cual se introducen excesivas cantidades de calor en el medio ambiente alterando y causando cambios en las condiciones químicas, biológicas, paisajísticas y climáticas.

6. Contaminación por efecto electromagnético: Es la emisión de ondas de radio y señales electromagnéticas que pueden causar enfermedades, daño, molestias. deteriorar los aparatos de uso doméstico o causar interferencias que impidan su normal funcionamiento. Igualmente se incluyen allí los efectos causados por los aparatos de alta tensión eléctrica como transformadores y líneas de transmisión.

7. Contaminación visual: Es la ubicación de barreras, vallas, avisos, construcciones, luces artificiales y en general obstáculos visuales en detrimento del entorno y del paisaje, contrariando normas que regulan la materia.

IMPACTO FÍSICO: Es la alteración de las condiciones iniciales de un área con perjuicio de las estructuras urbanas en virtud de actuaciones por:

8. Ocupación del espacio, interfiriendo la libre circulación de las masas de aire, la disipación del calor, la difusión de la luz y la visión del horizonte con construcciones voluminosas.
9. Incremento de la circulación o flujo de vehículos livianos o pesados.
10. Creación de la necesidad de estacionamientos.
11. Necesidad de zonas de cargue y descargue.
12. Ocupación intensiva del terreno con edificaciones e instalaciones anexas.
13. La alta demanda de servicios públicos, privando de ellos a otros sectores de la ciudad o copando las redes existentes.

IMPACTO SOCIAL. Lo constituyen las incomodidades y factores que deterioran la calidad de vida de una determinada comunidad y que son generadas por actividades urbanas, entre ellas se encuentran:

14. Incrementar la circulación o flujo de peatones.
15. Incrementar la permanencia de peatones en las áreas de uso público.
16. Crear situaciones potenciales de peligro por explosión, colisión, conflagración, envenenamiento, corrosión e infección para un conglomerado humano o de sus bienes.
17. Desmejorar las condiciones urbanas deteriorando las condiciones de accesibilidad,

movilización, uso de espacio público efectivo a un grupo humano o comunidad.

18. Impactar negativamente el valor de los inmuebles del entorno.

ARTÍCULO 153: REQUERIMIENTO DE LICENCIA AMBIENTAL Y DE SU CORRESPONDIENTE SEGURO ECOLÓGICO OBLIGATORIO (LEY 491 DE ENERO 13 DE 1999 EN SU ARTÍCULO 3): El desarrollo de parcelaciones, condominios, conjuntos habitacionales, hospitales, cementerios, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, sistemas de transporte masivo, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales de transporte terrestre de pasajeros y carga, y los demás proyectos, obras y actividades determinadas por la Ley 99 de 1.993, el Decreto 1753 de 1.994 y las demás Normas concordantes, requerirán de Licencia ambiental.

ARTÍCULO 154: Para autorizar su ubicación en el Municipio se deben considerar los impactos ambientales por los impactos que genera, de forma tal que su ubicación no interfiera con las actividades normales de otras áreas. La ubicación de las mismas no podrá ser realizada al interior de viviendas, ni en áreas de retiro como son los patios internos de las mismas. efecto electromagnético, determinando aislamientos a edificaciones.

Igualmente deben considerarse la generación de ruido por efecto de los motores que se emplean para la generación de energía, así como el tipo de combustible utilizado, todo lo cual deben ser previsto para que sea mitigado o compensado.

PARÁGRAFO 1: En un plazo no mayor a dos años contados a partir de la sanción del presente acuerdo, el Municipio elaborará un estudio que permita definir los corredores electromagnéticos, identificando los sitios y corredores ideales para la localización de las antenas de transmisión. Dicho estudio debe ser adelantado con la participación de personas naturales o jurídicas que hagan uso de este tipo de infraestructuras.

El estudio definirá las áreas para ubicación o reubicación de antenas conforme a la delimitación de corredores en el Municipio. Una vez establecidas estas directrices en acto administrativo proferido por el alcalde, las personas afectadas tendrán un plazo de un año para atemperarse a las mismas, so pena de multas que impondrá la Administración Municipal.

CAPÍTULO 3.

DE LOS TIPOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES

ARTÍCULO 155: TIPOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES: Todo certificado de uso de suelo que expida la autoridad de Planeación Municipal, como la única entidad competente, deberá contener los requerimientos mínimos que debe cumplir un establecimiento para su correcto funcionamiento.

1. Vivienda en lote individual: Corresponde a una sola edificación de uso residencial, localizada en lote independiente, con acceso desde una vía pública.
2. Vivienda en conjunto abierto: Se refiere a aquellas edificaciones de uso residencial agrupadas, donde cada una de ellas tiene acceso independiente desde una vía pública.
3. Vivienda en conjunto cerrado: Se refiere a aquellas edificaciones de uso residencial agrupadas en un solo globo de terreno, dentro del cual existen lotes independientes para cada vivienda, cada una de ellas tiene acceso independiente desde una vía privada o común, y se administran bajo un régimen de copropiedad, se incluyen los condominios.
4. Vivienda campestre: Son aquellas edificaciones de uso residencial localizadas en suelo

suburbano, implantadas en medio del lote, con aislamientos laterales a linderos. Se divide a su vez en:

Vivienda unifamiliar campestre: Corresponde a la edificación de uso residencial destinada a una sola familia y acceso desde una vía pública, localizada en un predio cuya área mínima es de 1000 M2.

Vivienda campestre concentrada: Corresponde a aquellas que pertenecen a desarrollos espontáneos o planificados de redensificación en zonas rurales y que deben ser controladas, por carecer de condiciones óptimas de infraestructura de servicios públicos. Se permitirá en desenglobes de terreno hasta de 500M2.

Vivienda en conjunto campestre: Corresponde a edificaciones de uso residencial localizadas en un solo globo de terreno, donde las viviendas tienen aislamientos laterales y posteriores entre sí y acceso desde una vía privada e incluyen los condominios de las zonas rurales y suburbanas. Se permitirá englobes de terreno hasta de 625 M2.

5. Vivienda en edificio multifamiliar: Corresponde al edificio de tres o más viviendas y acceso único al edificio desde una vía pública, parqueaderos y zonas comunal vinculada al edificio.

6. Vivienda en conjunto multifamiliar: Corresponde a la agrupación de varias edificaciones multifamiliares localizadas en un solo globo de terreno, acceso a cada bloque de viviendas desde una vía o zona común privada, con régimen de copropiedad.

7. V.I.S. Vivienda de Interés Social: Corresponde a la vivienda subsidiada, destinada a satisfacer las demandas habitacionales de los grupos sociales de menores recursos económicos, cuyo tipo y precio de adquisición está reglamentado por el gobierno nacional.

TITULO IV.

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO

ARTÍCULO 156: CONCEPTOS: El sistema de Espacio Público urbano, esta compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico de las áreas urbanas y de expansión urbana.

El sistema de espacio público urbano esta constituido por los ordenadores primarios de esta porción del territorio municipal, destacándose los sistemas naturales, el río Guadalajara y las corrientes de agua urbanas, junto con las áreas de montaña oriental. Los cuales hacen parte respectivamente de los sistemas estructurales de carácter municipal hidrográfico y orográfico.

Igualmente, hacen parte del sistema de espacio público urbana, los elementos constitutivos artificiales, los ejes viales principales, los equipamientos urbanos y los parques, plazas, plazoletas y zonas verdes que por su forma, escala y significado son de cobertura urbana.

ARTÍCULO 157: TIPOS DE ACTUACION SOBRE LOS ESPACIOS PUBLICOS

URBANOS: De acuerdo con las características propias de las áreas de tratamiento y los planes parciales planteados en el área urbana, se establecen tres tipos de actuación, que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

Estas son:

1. Actuación de Mantenimiento: Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y que son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.

2. Actuación de Recuperación: Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de

acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos o rurales con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

3. Actuación de Generación: Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas de la ciudad que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

ARTÍCULO 158: CRITERIOS GENERALES PARA EL MANEJO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANOS: Con el fin de orientar las diferentes actuaciones sobre los espacios que conforman el sistema de Espacio Público se establecen los siguientes:

1. Proteger, mejorar y ampliar y el espacio público, garantizando que el uso común prevalezca sobre el interés particular.
2. Propender por el aprovechamiento del subsuelo y del aire para evitar el agotamiento del espacio público.
3. Planificar, recuperar, caracterizar y consolidar los espacios públicos, asignando especial relevancia a las áreas cívicas y representativas y a las áreas verdes de esparcimiento público.
4. Valorar, recuperar, preservar y procurar el uso y disfrute por la comunidad de los elementos naturales y ambientales y las edificaciones consideradas como patrimonio arquitectónico, cultural e histórico y sus áreas de influencia, procurando su adecuada conservación.
5. Regular los procesos de urbanización, parcelación, construcción e integración de nuevos espacios, garantizando la valoración del espacio público y del medio ambiente.
6. Las áreas de riesgo no recuperables se consideraren como áreas susceptibles de incorporarse a la red de espacios públicos o verdes del Municipio.

ARTÍCULO 159: ESTRATEGIA INTEGRAL PARA LA GESTION DEL ESPACIO PUBLICO: El Municipio deberá desarrollar diferentes estrategias encaminadas a la generación, habilitación y adecuación de áreas para proveer el sistema de Espacio Público Urbano y elevar los índices de su cobertura por habitante a los establecidos en el Decreto 1504 de 1.998. Esto implica la utilización de mecanismos, tales como:

1. Mecanismos de cesión: Esta enfocada principalmente al desarrollo de las áreas de espacio público efectivo de escala de barrio, por lo que los desarrollos urbanísticos que se den en las áreas libres al interior del perímetro urbano y de expansión urbana deberán cumplir con las previsiones establecidas en el presente Acuerdo.
2. Mecanismos de Afectación: En lo que respecta a las definiciones de los sistemas estructurantes urbanos de vías, parques y zonas verdes recreativas principalmente, en los niveles urbano y barrial.
3. Mecanismos de Enajenación: En términos de la capacidad institucional del Municipio para utilizar oportuna y adecuadamente los mecanismos de gestión del suelo, en especial los de intervención sobre la propiedad.
4. Mecanismos de Adecuación: Independiente de los mecanismos para la generación de áreas del sistema de espacio público, el Municipio deberá identificar una estrategia general para garantizar el Mantenimiento de las áreas que componen el Sistema de Espacio Público Urbano, en los niveles urbano y barrial.

En estos términos el Municipio deberá desarrollar una Plan para la Gestión del Espacio Público, que permita orientar, controlar y regular el Manejo, la Creación y el

Mantenimiento de dicho Espacio Público, el cual deba reunir las normas técnicas, disposiciones normativas, especificaciones de diseño y detalles constructivos con el fin de unificar y regular las múltiples intervenciones que se suceden en las áreas públicas de la ciudad.

Así mismo, deberá desarrollar un Estatuto de Arborización con el fin de fijar criterios que permitan orientar y regular las actuaciones en las zonas verdes del Sistema de Espacio Público, teniendo en cuenta compatibilidad entre especies vegetales, características específicas del área a intervenir, condiciones para su mantenimiento y demás criterios que fueren congruentes con los objetivos del mismo.

Este Plan para la Gestión del Espacio Público deberá desarrollarse en un tiempo no mayor de dos (2) años contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 160: ELEMENTOS CONSTITUTIVOS NATURALES: Incluye los componentes del orden hidrográfico y del orden orográfico asociados a la estructura urbana.

1. Elementos del orden hidrográfico: Correspondientes al Río Guadalajara y sus corrientes asociadas de carácter urbano, así como sus correspondientes áreas forestales protectoras y demás zonas verdes que conforman espacialmente su ronda. Esta actuación debe garantizar su adecuación como parque lineal definiendo recorridos en el sentido longitudinal y transversal a través de la adecuación del plano base, generando rutas peatonales o de ciclovía, permitiendo su habilitación como área recreativa pasiva con condiciones óptimas de señalización, iluminación y equipamiento en general, para conectar diferentes elementos de la estructura urbana de interés patrimonial, urbanístico y paisajístico.

Se incluyen las demás corrientes de agua, con la cuales se deberá desarrollar una labor de evaluación de su estado, características topográficas, morfológicas, físicas, ambientales y de las condiciones sociales de la población que habita las zonas por donde transcurren, con el objeto de tratar de conformar un sistema de corredores ambientales urbanos, siguiendo los siguientes lineamientos:

A. Desarrollar adecuaciones básicamente ambientales, que mejoren y restituyan las fajas de retiro de las corrientes hídricas, con arborización, engramado y adecuación mínima de taludes, donde se requiera.

B. No permitir la construcción de elementos rígidos, pisos duros, escenarios deportivos, kioscos o equipamientos que vayan en contra de los aspectos naturales y ecosistemas que le confieren su carácter ambiental.

C. Integrarlos al sistema general urbano de espacio público a través de la adecuación de peatonales y ciclovías, donde las condiciones lo permitan.

D. Dotar de amoblamiento urbano apropiado para su función de espacio recreativo pasivo.

2. Elementos del orden orográfico: Conformado por las áreas para habilitar localizadas en la zona de ladera y piedemonte las cuales en su conjunto constituyen elementos constitutivos naturales del espacio público de cobertura urbana. Comprende las conformación de los siguientes parques:

Estas zonas deberán ser habilitadas para actividades recreativas, de turismo de bajo impacto, educativas asociadas a la ecología y otras que permitan su aprovechamiento sin deteriorar sus condiciones ambientales y paisajísticas.

Se facilitarán los programas orientados a la reforestación y preservación de los afluentes y la cobertura vegetal existente, existente así como el acceso de la población para actividades ecológicas y culturales.

Así mismo será necesario formular los correspondientes Proyectos de Diseño Paisajístico

ante la Secretaría de Planeación, soportado por los estudios técnicos que dicha autoridad considere necesarios.

Las infraestructuras que se planteen deberán armonizar con las características paisajísticas y ambientales de las zonas, en cuanto a dimensiones, localización y obras complementarias y de carácter técnico.

ARTÍCULO 161: ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES: Corresponde a los sistemas construidos de espacio público que dan estructura y organización al conjunto urbano, entre las cuales se cuenta las vías principales del sistema vial urbano, los equipamientos y parques, plazas, plazoletas y zonas verdes recreativas de cobertura urbana y de barrio de conformación artificial. Conforman este componente las áreas de esparcimiento público y de encuentro: parques, plazas, plazoletas, espacio cívicos, zonas verdes y miradores urbanos, los cuales pueden ser de origen natural o artificial. Incorpora aquellas áreas cuya generación y adecuación es producto de la intervención directa del hombre y que prestan diversos servicios a la población según el carácter, el ámbito, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan. Se clasifican a su vez, en:

1. **Áreas Cívicas y Representativas:** Se establecen como tales espacios públicos de mayor representatividad, bien sea por sus características singulares de localización, por su peso en la conformación de la estructura del desarrollo territorial o por los valores culturales que contiene o representa.

El manejo de las actuaciones en estas áreas se deberán orientar a la preservación y restauración de los valores espaciales, ambientales, históricos y culturales de cada sitio, impidiendo la construcción de estructuras, equipamientos y otros elementos que atenten contra estos valores o que desvirtúen y transformen su carácter.

2. **Parque barrial:** Son aquellas áreas para recreación pasiva, juegos infantiles y amoblamiento urbano complementario.

3. **Parque recreativo:** Son las zonas verdes para recreación pasiva, canchas y áreas para la práctica deportiva informal y amoblamiento complementario.

4. **Parque deportivo:** Son canchas y escenarios deportivos con espacios complementarios a la práctica competitiva, como graderías, camerinos y servicios sanitarios. Estos espacios deben contar con amoblamiento urbano complementario, parqueaderos y zonas verdes para aislamiento, juegos infantiles y recreación pasiva. Su ámbito de cobertura puede ser zonal o urbano.

5. **Unidades deportivas:** Son espacios cuya función es la recreación, la enseñanza deportiva y la práctica competitiva. Poseen un mayor énfasis en la especificidad del uso y por tanto requieren de espacios adecuados con tribunas, cubiertas, camerinos, comercio menor, servicios sanitarios y áreas administrativas. Deben contar con áreas de parqueo y zonas verdes complementarias para aislamiento, recreación pasiva y juegos infantiles, al igual que amoblamiento urbano complementario. Su jerarquía puede ser zonal o de ciudad, dependiendo de la categoría y cobertura de sus escenarios deportivos.

6. **Zonas verdes:** Son las zonas verdes públicas recreativas producto de las cesiones de los desarrollos urbanísticos.

ARTÍCULO 162: AMOBLAMIENTO URBANO: Es el conjunto de elementos de dotación que hacen parte de los espacios públicos. En general responderá a las necesidades y requerimientos para el buen funcionamiento de los espacios públicos de acuerdo con su carácter y destinación específica.

Para su manejo, sí como para las actuaciones sobre el espacio público, se deberá tener en

cuenta:

1. La integración y la armonía del amoblamiento urbano con el paisaje de manera que la localización no atente contra los valores ambientales y patrimoniales de la ciudad.
2. La funcionalidad de cada espacio, dotándolo de forma racional, integral y variada.
3. La libre circulación de las personas y la accesibilidad y movilidad de los discapacitados.
4. Deberán construirse con materiales que garanticen su durabilidad en el tiempo y brinden seguridad.

ARTÍCULO 163: COMPONENTES DEL AMOBLAMIENTO URBANO: Hacen parte del amoblamiento urbano y por ende del espacio público, elementos tales como:

1. Elementos de información.
2. Elementos de servicios varios.
3. Elementos de ambientación y ornamentación.
4. Elementos de seguridad
5. Elementos de higiene.
6. Elementos de comunicación.
7. Elementos propios de la infraestructura de servicios públicos y domiciliarios.

ARTÍCULO 164: INDICADORES CUANTITATIVOS: Corresponde a las áreas de espacio público Total, General y Efectivo que sirven de base para la identificación de los indicadores actuales de Espacio Público y el déficit actual. Los niveles de cobertura de Espacio Público actual se encuentran contenidos en el documento técnico de soporte. Los programas y proyectos de generación de Espacio Público a nivel urbano comprende entre otros:

ESPACIO PUBLICO A DESARROLLAR

NOMBRE Y DESCRIPCION

TIPO

COBERTURA

AREA

Parque de la Julia

Parque deportivo

Urbana

10.8 hectáreas.

Polideportivo del Norte

Unidad deportiva

Zonal

5.4 hectáreas.

Ampliación IMDER

Unidad deportiva

Urbana

1.4 hectáreas.

Polideportivo Divino Niño

Unidad deportiva

Zonal
5.5 hectáreas.

Parque Loma de la Cruz
Parque recreativo
Urbana
27.8 hectáreas.

Parque del Derrumbado
Parque recreativo
Urbana
63.0 hectáreas.

Plaza frente a la Galería Central
Área cívica
Zonal
0.3 hectáreas.

Área de reserva parque temático
Parque recreativo
Urbana
11.2 hectáreas.

Rondas del río a habilitar en suelo de expansión
Parque recreativo
Zonal
3.1 hectáreas.

Ronda del río recuperada por reubicaciones
Parque recreativo
Urbana
2.2 hectáreas.

Cesiones 20% de áreas a desarrollar (332.3 has.)
Zonas verdes habilitadas
Barrial
66.4 hectáreas

TOTAL

197.1 hectáreas

Parque de la Julia: Para la regulación de este proceso se delimitará un Plan Parcial de

desarrollo que abarca la zona en mención el cual fijará los mecanismos para la incorporación efectiva de esta zona al sistema de espacio público.

Polideportivo del Norte: Localizado entre la calle 33 y la calle 30, las instalaciones del I.C.B.F. y la carrera 11 con un área de cincuenta y cuatro mil (54.000) metros cuadrados aproximadamente. Estará dotado de cancha reglamentaria de fútbol, cancha múltiple, piscina semiolímpica, pista atlética y espacios de apoyo para la operación y administración del equipamiento.

Ampliación de la infraestructura deportiva del Instituto Municipal de Deportes: Se define un área de treinta y ocho mil (1.4) hectáreas, para la ampliación de las instalaciones deportivas del sur, en donde se podrá reubicar el patinódromo municipal y las demás instalaciones deportivas que permitan conformar un equipamiento deportivo de cobertura urbana.

Parques y zonas verdes de los desarrollos urbanísticos y otros elementos de espacio público construido: Conformados a través de las cesiones urbanísticas gratuitas conforme a lo dispuesto en este Acuerdo.

ARTÍCULO 165: SISTEMA DE ENLACE Y ARTICULACION: Se identifica el sistema de enlace y articulación entre el sistema vial y los diferentes nodos así:

ELEMENTOS DE ENLACE ELEMENTOS DE ARTICULACION

USO TIPO

Vehicular - Peatonal.
Avenida Alejandro Cabal Pombo.
Plazoleta de Lourdes - Carrera 19 - Doble calzada Buga – Tuluá.

vehicular
Carrera 14 entre Calles 1 y 7.
Parque Cabal - Plazoleta de Lourdes - Hotel Guadalajara.

Vehicular
Calle 6.
Estación del ferrocarril - Parque Cabal - Iglesia Santo Domingo.

Vehicular
Carrera 12 entre Calles 6 y 8.
Conecta Semivehicular Calle 6 y nueva plaza frente a la Galería Central

Vehicular

Marginal paisajística del río Guadalajara.
Parque del faro - parque Bolívar -Patinódromo - parque el Vergel y finalmente con el Parque del Derrumbado.

Vehicular
Calle 13
Proyecto en zona del IDEMA - Parque Santa Barbara

Vehicular
Calle 16
Parque lineal Paloblanco - Parque Recreacional la Bombonera - Zona suburbana institucional.

Vehicular
Calle 21
Glorieta la Ventura - Coliseo de ferias

Vehicular
Carrera 8 y 9
Parque del ITA - Parque Fuenmayor - Parque Santa Barbara - Río Guadalajara.

Vehicular
Carrera 12 y 13
Proyecto parque desarrollos de Balboa - Centro Administrativo Municipal - Parque de Bolivar y puente de la Libertad - Unidad deportiva Municipal.

Vehicular
Carrera 15 y 16
Doble calzada Buga - Tuluá - Parque Recreacional el Jardín - Centralidad de Divino Niño - Parque Cabal - Parque del Faro - Parque de la Julia

Vehicular
Avenida de la Julia
Parque de la Julia - Desarrollo urbanístico Sur.

ARTÍCULO 166: DEFICIT CUALITATIVO ACTUAL: Entendido el déficit cualitativo en razón de los conflictos que se presentan y que no permiten el uso y disfrute del espacio público por razones de su ocupación o invasión de manera informal, deterioro físico, condiciones espaciales y constructivas inadecuadas, falta de mobiliario y señalización y demás situaciones de uso, manejo y aprovechamiento que no permiten su apropiación y disfrute por parte de los ciudadanos en general. Para actuar sobre las condiciones causantes de déficit cualitativo en el espacio público se definen las siguientes estrategias:

1. Formular intervenciones integrales sobre el sistema de espacio público utilizando los instrumentos de planificación y gestión territorial con el objetivo de lograr su recuperación, adecuación y destinación para el uso y disfrute colectivo.
2. Adecuar los espacios públicos con mobiliario, señalización, iluminación, adecuación física y funcional y demás elementos que permitan su uso y disfrute por parte de los ciudadanos en general.

3. Desarrollar programas con la comunidad que permitan la recuperación y mantenimiento de los espacios públicos de carácter local o de barrio.
4. Incentivar procesos de concertación con quienes hacen uso del espacio público de manera informal para buscar soluciones de largo plazo.
5. Intervenir los espacios, inmuebles o terrenos privados que por su uso, calidades paisajísticas, localización o interés ciudadano presentan potencial para su incorporación al sistema de espacio público.
6. Promover campañas cívicas de educación y convivencia ciudadana para concientizar a la comunidad sobre el respeto y buen uso del espacio público y de los bienes públicos en general.
7. Hacer cumplir las disposiciones y normas vigentes sobre el manejo del espacio público.

CAPITULO 4.

USOS Y NORMAS PARA EL MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO.

ARTÍCULO 167: La Administración Municipal a través de la Autoridad de Planeación Municipal previo estudio de impacto Urbano, podrá autorizar el uso de subsuelo y el espacio aéreo en espacio público previa cancelación de los derechos anuales que se estimen para cada caso.

PARÁGRAFO 1: Los particulares beneficiados por autorización de la Autoridad de Planeación Municipal para utilizar el subsuelo y el espacio aéreo en espacio público deberán, además de cancelar el valor por el derecho correspondiente, generar espacio público.

ARTÍCULO 168: El Alcalde Municipal podrá, previo concepto técnico de la Autoridad de Planeación Municipal y concepto jurídico, autorizar el cierre de espacio público en forma temporal o permanente únicamente por motivos de seguridad garantizando el 90% de visibilidad sobre el bien público sin perder el carácter como tal.

PARÁGRAFO 1: En los casos de autorización permanente de cierre de espacio público a particulares, además de los pagos previstos en esta norma deberán generar espacio público de iguales calidades o superior a la que se autorice cerrar de conformidad a lo que autorice Valorización Municipal.

ARTÍCULO 169: RESTRICCIONES DE USO DEL ESPACIO PÚBLICO: El espacio público o el espacio privado de uso público no podrá ser ocupado ni utilizado de manera temporal o permanente sin la debida autorización de la Secretaría de Planeación Municipal. En todo caso el espacio público no podrá ser ocupado de manera permanente con kioscos, casetas, estructuras, módulos, chasas, tendidos, bases, platonos, vitrinas, andamios, carretas o similares; ni podrá ser utilizado para el desarrollo de actividades no compatibles con la condición del mismo, tales como ventas o exhibiciones callejeras de alimentos, de mercancías, de insumos o materias primas de cualquier tipo, de productos manufacturados, de venta o alquiler de vehículos de todo tipo, avisos, vallas, letreros o similares, ni de otras actividades que no permitan su adecuado uso y disfrute por parte de toda la comunidad.

ARTÍCULO 170: ELEMENTOS DE CIERRE O PROTECCION EN ESPACIOS PÚBLICOS O PRIVADOS: No se permitirá en el área urbana el cierre de espacios públicos y privados con elementos tales como muros, mallas, cercas, rejas, etc., que disponga en algunas de sus partes configurantes de aditamentos cortantes o punzantes como alambres de púas, puntas de lanza, astillas de vidrio, aspas o acabados con bordes en ángulos agudos que formen filos cortantes. Este tipo de acabados sólo podrán ser posible

en los remates superiores de dichos elementos de cierre siempre y cuando aquellos queden localizados a una altura mínima de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con respecto a los niveles del piso adyacente. Debe respetarse además las Normas sobre cerramiento establecidas en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 171: BARRERAS DE PROTECCION PARA PEATONES: La Autoridad de Planeación Municipal podrá exigir la dotación de barreras para protección de peatones cuando por las condiciones topográficas o de desnivel se requiera.

ARTÍCULO 172: RECUPERACION DEL ESPACIO PÚBLICO: La Administración Municipal y los vendedores ambulantes y estacionarios que ocupan el espacio público urbano tendrán un plazo de dos años para concertar acciones que permitan su reubicación para recuperar el espacio público actualmente ocupado. Estas acciones deberán atender el principio de prevalencia del interés general sobre el particular y la función pública del urbanismo.

ARTÍCULO 173: OBSTACULOS EN ANDENES Y VIAS PÚBLICAS: Cuando existan obstáculos fijos de cualquier índole para circulación de peatones por andenes y vías públicas, se colocarán señales visuales y táctiles. En el caso de obstáculos temporales, se colocarán las protecciones necesarias para prevenir choques o golpes.

La instalación de bolardos para restringir el paso de vehículos, no deberán interrumpir el paso peatonal.

Cuando se efectúen trabajos en la vía pública que impliquen restricciones de su uso deberá evitarse al máximo la obstaculización de las vías peatonales y vehiculares y se colocarán los avisos y protecciones a distancia prudencial necesaria para impedir tropiezos y accidentes.

ARTÍCULO 174: PROTECCION DEL ESPACIO PÚBLICO: Se prohibirá arrojar o disponer residuos sólidos, basuras, escombros y semejantes, sobre las zonas verdes, parques, andenes, vías y todos los elementos que constituyen el espacio público del Municipio. Estos se deberán disponer en los sitios oficiales que el Municipio señale y en las condiciones que se establezcan para tal fin.

El Alcalde Municipal señalará las sanciones de tipo pecuniario por la violación de la disposición contenida en el inciso anterior.

ARTÍCULO 175: OCUPACION DEL ESPACIO PÚBLICO: La Administración Municipal deberá adelantar procesos de entendimiento con los vendedores ambulantes y estacionarios que ocupan el espacio público para concertar acciones que permitan solucionar los conflictos existentes, en un término de dos (2) años contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo. Se deberá atender el principio de prevalencia del interés general sobre el particular.

ARTÍCULO 176: PROHIBICION PARA PARQUEO EN ANDENES Y SENDAS PEATONALES. Se prohíbe la utilización de andenes y sendas peatonales para demarcación y uso como parqueo de vehículos.

ARTÍCULO 177: OBSTACULOS EN ANDENES Y VIAS PÚBLICAS: Cuando existan obstáculos fijos de cualquier índole para circulación de peatones por andenes y vías públicas, se colocarán señales táctiles que puedan ser detectadas fácilmente por invidentes utilizando su bastón guía. En el caso de obstáculos temporales, se colocarán las protecciones necesarias para prevenir choques o golpes.

La instalación de bolardos para restringir el paso de vehículos, no deberán interrumpir el paso peatonal.

Cuando se efectúen trabajos en la vía pública que impliquen restricciones de su uso deberá

evitarse al máximo la obstaculización de las vías peatonales y vehiculares y se colocarán los avisos y protecciones a distancia prudencial necesaria para impedir tropiezos y accidentes.

CAPITULO 5.

PUENTES PEATONALES Y ELEMENTOS DE ENLACE.

ARTÍCULO 178: LOS PUENTES PEATONALES: Se podrán construir puentes peatonales sobre vías arterias principales y los corredores viales interregionales, previo estudio técnico que demuestre su necesidad. Su objetivo será conectar zonas de ciudad y facilitar los recorridos peatonales entre las mismas, sin afectar la continuidad en la circulación vehicular. La construcción de puentes peatonales en casco urbano del municipio será restringida y las cruces peatonales importantes con una vía urbana transitada se solucionara a través de semáforos y mecanismos similares. El puente peatonal será el último recurso a implementar.

ARTÍCULO 179: EXCEPCIONES PARA LA CONSTRUCCION DE PUENTES PEATONALES Y OTROS ELEMENTOS DE ENLACE URBANO: Se prohíbe a futuro expresamente la construcción de puentes peatonales sean de iniciativa pública o privada que conecten cualquier tipo de inmuebles a través del espacio aéreo de las vías públicas en la zona del Sector Histórico y su área de influencia y la Avenida Alejandro Cabal Pombo. Para el sector de renovación urbana de la Galería Central se podrán proyectar solamente en el marco del Plan Parcial que se formule para la zona, siempre y cuando la autoridad de planeación municipal lo considere conveniente.

CAPITULO 6.

NOMENCLATURA.

ARTÍCULO 180: DEFINICION: Es la identificación con números enteros del sistema métrico decimal, de las vías públicas y las viviendas.

PARÁGRAFO 1: La Administración Municipal dispondrá de dos (2) años para elaborar el Proyecto de Acuerdo que corrija y actualice la nomenclatura oficial urbana.

ARTÍCULO 181: NOMENCLATURA DE LAS VÍAS: La Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia Municipal que tenga sus funciones, asignará a las vías públicas de la ciudad su nomenclatura, mediante placas u otro sistema similar, colocado en las esquinas, con características de diseño y calidad, que las hagan durables, ornamentales y claras.

ARTÍCULO 182: NOMENCLATURA DE LAS EDIFICACIONES. Las edificaciones se seguirán identificando con una placa colocada sobre cada puerta que le dé acceso a la vivienda desde la vía pública.

1. Estará compuesta de dos (2) números separados por un guión, correspondiendo el primero a la calle o carrera en la cual se inicia la manzana y el segundo a la distancia en metros que existe entre el paramento donde comienza la respectiva manzana y la puerta de entrada al inmueble.

2. Ese segundo número va en progresión ascendente al igual que las vías, correspondiéndole los pares a las edificaciones situadas al lado derecho del sentido creciente de la numeración. Le corresponden los números impares a las edificaciones situadas al lado izquierdo del sentido creciente de la numeración.

3. Las entradas de las edificaciones que corten el vértice de un ángulo del cruce de las calles con las carreras, se numerarán únicamente con la cifra de la carrera.
4. Si una edificación tiene un frente sobre varias vías públicas, llevará sobre las puertas existentes, el número correspondiente a cada una de ellas.
5. Los condominios o conjuntos residenciales estarán dotados de nomenclatura domiciliaria interna, asignada por el urbanizador o la administración del condominio, organizada a partir de su acceso principal.
6. Las fincas y predios del área suburbana y rural del Municipio, se identificarán con un nombre que estará inscrito en la respectiva ficha de la Oficina de Catastro y en la Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia del municipio que cumpla sus funciones.

ARTÍCULO 183: ASIGNACIÓN DE LA NOMENCLATURA DE LOS INMUEBLES:

El Curador Urbano asignará, rectificará y certificará la nomenclatura de los predios e inmuebles, guiándose por la nomenclatura que la Autoridad de Planeación asigne a las vías.

ARTÍCULO 184: DOTACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA NOMENCLATURA:

Estará a cargo de los propietarios y habitantes de las edificaciones, situadas en el área urbana y poblada de los corregimientos, el hacer y elaborar con características de presentación y durabilidad, las placas de nomenclatura del respectivo inmueble, las cuales deberán estar situadas sobre la puerta de acceso o en lugar visible al público de la fachada o antejardín.

Estará a cargo de los propietarios y habitantes de los predios situados en el área suburbana y rural del Municipio, el hacer o elaborar con características de presentación y durabilidad la placa que contenga el nombre del respectivo inmueble, la cual deberá estar situada en la portada que le dé acceso a la vía pública o camino o en lugar visible de la fachada o antejardín.

ARTÍCULO 185: SANCIÓN: Se establece la sanción de multa de uno (1) a diez (10) salarios mínimos legales vigentes diarios, convertibles en arresto a quienes destruyan o alteren la nomenclatura.

Será competencia de la Autoridad de Gobierno Municipal, imponer esta sanción, siguiendo las previsiones contenidas en el Código Nacional de Policía.

En los eventos en que los propietarios o residentes no cumplan con su obligación de dotar a sus edificaciones de nomenclatura, podrá la Autoridad de Planeación o la dependencia que tenga sus funciones, dotar a estos inmuebles de las respectivas placas, incluyendo el cobro de su costo, en las facturas del impuesto predial.

CAPITULO 7.

PARAMENTACION, ANDENES Y ANTEJARDINES.

ARTÍCULO 186: DEFINICION: La Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia municipal que cumpla sus funciones es quien define la línea de paramento, requisito indispensable para ejecutar cualquier proceso de urbanización y construcción. Dicha definición debe atemperarse a las disposiciones establecidas en este acuerdo y a los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 187: No se permitirá la ocupación del espacio público, con avances de escaleras, rampas o cualquier otro tipo de volumen o estructura construida, por fuera de la línea de paramento, con excepción de rampas a sótanos y semisótanos en áreas de antejardín.

ARTÍCULO 188: ANDENES: Constituyen la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación exterior de las edificaciones o de los antejardines y el

sardinell, encontrándose destinado al tránsito de peatones.

Los andenes deben construirse en todas las vías públicas, de acuerdo con las especificaciones de estas.

1. Los andenes tendrán una altura mínima de 0.17 m. sobre el nivel de la calzada y una pendiente transversal mínimo de 0.5% y máximo de 2%.
2. La superficie de los andenes debe construirse con materiales no deslizantes.
3. No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren el nivel establecido, ni ubicar obstáculos que impidan la circulación peatonal, como señales, avisos, casetas y similares.
4. No se permitirá la interrupción de los andenes con el fin de construir rampas para dar acceso a garajes o parqueaderos, las cuales solo pueden crearse a partir del borde exterior del sardinell sin exceder de 0.25 m. sobre la calle.
5. En las calles con pendientes superiores al 22%, el andén podrá construirse en forma de escalinata con materiales antideslizantes. Deberá producirse descanso cada diez (10) contrahuellas.
6. No se permitirá la discontinuidad en toda la longitud del anden del nivel en su superficie.
7. Cuando por efectos de la topografía, el anden resultare mas alto o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre estos, como parte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para la comunicación peatonal entre el anden y la calzada en puntos específicos para la circulación peatonal. El incumplimiento de esta disposición será sancionado de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 118 del Código Departamental de Policía, con multas que oscilen entre 5 y 10 salarios mínimos mensuales legales vigentes, aplicable al contratista o funcionario responsable de la obra.

ARTÍCULO 189: CONSTRUCCIÓN Y SOSTENIMIENTO DE ANDENES: La construcción y sostenimiento en buen estado de los andenes de las edificaciones que dan frente a las vías urbanas y plazas públicas, serán de cargo de los respectivos dueños o habitantes de la vivienda. Estos se construirán y arreglarán conservando la forma, altura y especificaciones de los andenes de la misma vía o plaza.

ARTÍCULO 190: OBRAS PÚBLICAS QUE AFECTEN LOS ANDENES: La entidad oficial o privada que ejecute obras en los andenes y demás vías públicas, están en la obligación de repararlos dejándolos en las mismas condiciones de calidad y estética que antes tenían.

ARTÍCULO 191: SARDINELES: Será de cargo del municipio la construcción y mantenimiento de los sardineles de las vías públicas de la ciudad.

El particular que cause daños a los sardineles, de los andenes y separadores de las vías de la ciudad, estará en la obligación de repararlo e incurrirá en multa de 1 a 5 salarios mínimos mensuales legales vigentes, convertibles en arresto en la proporción legal, de conformidad a lo dispuesto en el Código Departamental de Policía.

ARTÍCULO 192: ANTEJARDINES: Los antejardines en zonas de tratamiento de desarrollo estarán sujetos al tipo de vía que afecte el predio. Por regla general el tratamiento de antejardines será de zona verde. e debe preservar el antejardín como tal y no será posible su transformación total en zona dura, la cual corresponderá exclusivamente al acceso peatonal y vehicular. Se deberá tener en cuenta las siguientes disposiciones.

1. La construcción y el mantenimiento de los antejardines es obligación a cargo de los respectivos dueños o habitantes de las edificaciones, guardando armonía con las zonas

verdes existentes en la misma manzana.

2. No se admite la ocupación de andenes y antejardines con estacionamientos, parqueaderos, establecimientos comerciales, sin previa autorización de la autoridad competente. En todo caso el área de antejardín deberá permanecer libre y no podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto, con el fin de que conserve su carácter de espacio de uso público.

3. Está prohibida la reparación de vehículos en aceras, antejardines, zonas verdes y vías públicas en forma permanente y con fines comerciales.

4. La infracción a estas normas se encuentra sancionada por el Código Departamental de Policía, con multa de 1 a 5 salarios mínimos mensuales vigentes, siendo competente para imponer esta sanción la Autoridad de Gobierno Municipal.

TITULO VII.

VIAS Y TRANSPORTE

CAPITULO 1.

ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 193: DEFINICIONES:

1. Áreas viales y de protección vial: Son las destinadas al desplazamiento de vehículos, de peatones y al equipamiento adicional para su adecuado funcionamiento. Su uso en general es público y su uso privado o restringido no les quita su condición de espacio público.

2. Áreas de uso público: Son el sistema vial municipal y sus componentes, como puentes, glorietas, pasos a desnivel, parqueaderos, zonas de protección y bahías.

3. Sistema vial: Es la zona de uso público destinado principalmente al tránsito de vehículos.

ARTÍCULO 194: POLÍTICAS DE MOVILIDAD URBANA: A parte de las políticas de movilidad a nivel municipal definidas en el componente general se definen como políticas rectoras de la movilidad urbana, las siguientes:

1. Mantenimiento, mejoramiento, rehabilitación y construcción de vías urbanas y sus obras complementarias, acorde con el modelo territorial urbano propuesto por este Acuerdo.

2. Reconformar las rutas de transporte público colectivo haciéndolas más funcionales, con el menor número de recorridos posibles y potencializar la movilidad en sentido Sur - Norte - Sur reestructurando los pares viales.

3. Garantizar la integración interinstitucional municipal para articular lo relacionado con las vías, frente a la infraestructura de servicios públicos, en su operación, mantenimiento, mejoramiento y extensiones o ampliaciones.

4. Descongestionar la zona Centro e Histórica dándole prioridad al peatón, mediante el tratamiento semivehicular de vías.

5. Reorganizar los sentidos viales de forma que complementen el nuevo Plan Vial urbano.

CAPITULO 2.

PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.

ARTÍCULO 195: PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE: Las bases para el nuevo plan vial son:

1. La movilidad principal se debe potencializar en el sentido norte-sur-norte.

2. Se debe reestructurar la jerarquización vial del área consolidada, previendo rutas alternativas rápidas que sean llamativas y ayuden a descongestionar otras.

3. Se debe garantizar la interrelación de la red vial urbana con la red vial nacional, evitando

conflictos entre los vehículos de paso y el tráfico local.

4. Se debe conformar el desarrollo vial arterial de las áreas por urbanizar, previendo las vías principales que estructuren el ordenamiento urbano, pero que no interfieran con la red vial nacional.

5. Se debe garantizar la implementación de los terminales de transporte intermunicipal e interveredal, de pasajeros, de acuerdo con los usos del suelo urbano y los requerimientos técnicos complementarios. Para ello, se deben erradicar los sitios de “salida/llegada” existentes y disgregados, de tal manera que se hagan cumplir disposiciones sobre seguridad y facilidades hacia los usuarios.

6. Se debe desconcentrar el centro comercial y Sector histórico, descentralizando algunas funciones urbanas en lugares acordes con el estatuto de usos del suelo urbano. A cambio se debe dar más importancia al peatón semipeatonalizando algunas o todas las vías del centro, previa justificación.

7. Se debe procurar la integración de las empresas de transporte urbano para que el transporte público colectivo sea re-estructurado trazando rutas por las vías arterias y colectoras; preferencialmente, las vías locales no deberán ser utilizadas para rutas de transporte público colectivo.

8. Se debe aprovechar que Guadalajara de Buga además de su situación geográfica, es ciudad dormitorio dentro del tráfico de mercancías o carga, razón por la cual se deberá potencializar esta fortaleza mediante la prestación de servicios al transportador, implementando un centro de atención integrado al transportador que además permitirá recuperar el espacio público invadido por vehículos pesados en el sector de Paloblanco. Este centro de atención al transportador deberá quedar ubicados tangencialmente al corredor vial nacional y debe estar acorde al estatuto de usos del suelo urbano.

9. Se debe aprovechar el hecho de que Guadalajara de Buga se sitúa en el cruce de “camino” de la red vial nacional para convertirla como centro de apoyo al puerto de Buenaventura, dando una mayor agilidad al manejo de la carga de exportación o importación mediante la implementación de un Centro de Transformación de Carga o Puerto Seco en un sitio que se ajuste a la estructura de usos del suelo urbano y con cercanías a la red férrea y red vial nacional.

ARTÍCULO 196: ESTRUCTURA DEL PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE: Se establece la siguiente estructuración de las vías en su zona urbana:

1. **CORREDOR INTERREGIONAL:** A este subsistema corresponden las vías de interconexión regional y nacional que pasan por el municipio, como la vía Buga-Tuluá (C.I.R. 1); Buga-Buenaventura (C.I.R. 2); Buga-Palmira (C.I.R. 3), para los cuales se reserva una franja de 60 M a lado y lado de dichos corredores.

2. **VÍAS ARTERIAS:** Son las que conforman la red vial básica de la ciudad, son determinantes de la estructura y forma urbanas. Dentro de este tipo se han identificado los siguientes niveles jerárquicos: Las vías arterias principales y las vías arterias secundarias. **Vías arterias principales. V.A.P.:** Permiten conectar complejos de actividad comercial y equipamientos, de impacto urbano. Se identifica dentro de este sub-sistema la Avenida del Sur.

Vías arterias secundarias. V.A.S.: Actúan como receptoras y distribuidoras del tránsito que llega o sale de la ciudad. Forman parte de este sub-sistema:

A. La carrera 12 entre el C.I.R.3 y la calle 19 sur (futura).

B. La calle 19 sur (futura) entre el C.I.R.3 y la carrera 9.

C. La calle 1 sur entre la glorieta del SENA y la carrera 16.

- D. La Avenida Alejandro Cabal Pombo (calle 4 entre C.I.R.1 y Cra. 15).
- E. La Avenida Manuel Mejía (calle 8 entre C.I.R.1 y carrera 18).
- F. La calle 16 entre C.I.R.1 y la Cra 18.
- G. La Carrera 16 entre C.I.R.1 y la calle 16.
- H. La carrera 8 (acceso norte) entre el C.I.R.1 y la “Y” de inicio par vial Cras. 8 y 9.
- I. La calle 26 sur (futura) entre el C.I.R.3 y la Cra. 12.
- J. La calle 36 sur (futura) entre el C.I.R.3 y la Cra. 12.

3. **CORREDOR VIAL FÉRREO, C.V.F.:** Corresponde a la franja destinada al derecho de vía férrea con un ancho de 24 metros en su traza urbana comprendida entre el Corredor Interregional Buga – Palmira y el Corredor Interregional Buga – Tuluá, en todo su recorrido.

4. **CORREDOR MIXTO INTERREGIONAL DE TRANSPORTE MASIVO:** Se conservará una franja de protección accidental de 45 M a lado y lado y a partir del eje de la vía férrea en donde no podrá haber construcción alguna.

PARÁGRAFO 1: Inmediatamente después de la franja de protección de que trata el presente artículo, se proyectarán las calzadas que conformarán el corredor mixto interregional de transporte masivo.

PARÁGRAFO 2: Se excluirán los sectores consolidados como el área mixta industrial.

5. **VÍAS MARGINALES PAISAJISTICAS (V.M.P.):** Son las que separan áreas urbanizables o por urbanizar de áreas libres o de protección de ríos o cauces superficiales y deben tener un tratamiento especial en sus zonas de aislamiento.

Corresponden a las vías marginales paisajísticas:

- A. Calle 1 sur entre carreras 5 y 9 (futura).
- B. Calle 1 sur entre carreras 9 y 16.
- C. Calle 1 norte entre carreras 15 y Cra. 19.
- D. Calle 1 norte entre corredor Férreo y corredor independiente R.1 (futura).
- E. Calle 1 sur entre corredor férreo y el corredor independiente R.1 (futura).

6. **VÍAS COLECTORAS:** Es el conjunto de vías urbanas que a partir de las vías arterias secundarias permiten acceder a sectores urbanos homogéneos, preferiblemente residenciales, distribuyendo el tránsito por las vías locales, al interior de estos sectores. Las vías colectoras serán de una sola calzada y podrán tener asignada, cuando sea requerido, circulación en ambos sentidos.

Dentro del sub-sistema de colectoras se encuentran las Colectoras par vial (C.P.V.) y la Colectoras independientes (C.I.).

A. Al sub-sistema de las colectoras par vial corresponden:

Las carreras 8 y 9 entre las calles 3 y 26

Las carreras 12 y 13 entre las calles 8 y 33

Las carreras 15 y 16 entre el C.I.R.1 y la calle 36 sur (Vale decir que la carrera 16 entre C.I.R.1 y la calle 21 se comporta, además, como Vía Arteria Secundaria)

Las carreras 1 y 3 entre las calles 4 y 13 A

La carrera 9 entre las calles 1 sur y 19 sur, la cual, por ser de dos calzadas permitirá el doble par vial con las carreras 5 y 12, respectivamente.

Para el casco fundacional de la ciudad las secciones de las vías de los pares viales serán conservados según la conformación actual; en tanto que para los tramos nuevos de par vial deberá garantizarse la calzada de 9.60 metros para tres carriles.

B. Al sub-sistema de Colectoras Independientes (C.I.) corresponden:

Calle 33 entre la carrera 8 (acceso/salida norte) y el C.I.R. 1

La calle 21 o Avenida 20 de julio entre las carreras 8 y 16

La calle 16 entre carreras 5 y 18

Calle 8 entre carreras 1 y 18

La carrera 18 entre calles 8 y 16

La carrera 19 entre calles 1 sur y 8

La calle 4 entre carreras 1 y 8

La calle marginal norte del río Guadalajara, entre calle 4 (al oriente) y carrera 15

La calle 5 sur entre carrera 12 y V.C.F.

7. VÍAS LOCALES V.L.: Son las que tienen como función principal el acceso directo a la propiedad individual, a partir de las vías colectoras y ocasionalmente de vías arterias.

8. VÍAS SEMIPEATONALES: Corresponde a aquellas vías donde sólo se permite una calzada con un solo carril de 3.00 metros de ancho como mínimo, con bahías para el ascenso y descenso de pasajeros por lo menos cada ochenta (80) metros, si por allí transitase transporte público colectivo.

Forman parte de este sub-sistema aquellas requeridas a corto, mediano y largo plazo, para la recuperación del espacio público y decongestionamiento de las zonas Centro e Histórica de la ciudad, las cuales serán definidas por el Plan Parcial para la zona.

Estas vías serán las mínimas permitidas para los nuevos desarrollos urbanísticos residenciales. El acabado de las mismas deberá permitir el adecuado uso y disfrute por todos los ciudadanos incluyendo las personas disminuidas en sus facultades físicas, motrices, visuales. Para su diseño y construcción se deberá cumplir con las disposiciones establecidas sobre accesibilidad.

9. VÍAS PEATONALES: Son aquellas destinadas al uso de los peatones. Para futuros desarrollos urbanísticos en el municipio, se prohíbe la solución vial basada en vías peatonales.

Corresponden a este sub-sistema:

A. Calle 7A entre carreras 12 y 13

B. Carrera 12A entre calles 7A y 8

C. Pasaje A. Azcárate (interior del C.A.M.) Carrera 14 entre calles 3 y 4.

D. Carrera 7A entre calles 19 y 20.

E. Carrera 7B entre calles 19 y 20.

F. Carrera 7C entre calle 19 y 20.

G. Apertura de la vía de la Carrera 14 entre calles 3 y 4 frente a la Basílica.

ARTÍCULO 197: CICLOVIA: Son las vías destinadas a la recreación y/o desplazamiento laboral principalmente, utilizando bicicleta y otros medios de transporte no motorizados.

Corresponden a este sub-sistema las futuras ciclovías recreativas en la Avenida Sur.

ARTÍCULO 198: RESTRICCIONES DE FLUJO: Con el fin de propender por la conservación de las vías de la trama vial urbana, la Administración Municipal, a través de las Autoridades de Planeación, Obras Públicas, Tránsito y Transporte, en un plazo no mayor a un (1) año, deberá expedir normas o restricciones acerca del peso máximo permitido para los vehículos, dentro del casco urbano, y, con base en el tipo de zona

urbana, sector urbano o estructura vial.

ARTÍCULO 199: MANEJO DE CARGAS Y MERCANCIAS: con el fin de ayudar al descongestionamiento y organización del tránsito automotor, la Administración Municipal, a través de las Autoridades de Planeación, Obras Públicas y Tránsito y Transporte, en un plazo no

mayor a un (1) año, deberá implementar intervalos horarios para la manipulación de carga o mercancías en horas de poca intensidad vehicular.

ARTÍCULO 200: INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO:

Para optimizar la prestación del servicio de transporte público colectivo de pasajeros se debe tomar en cuenta:

Las rutas de transporte público colectivo se deben trazar utilizando preferencialmente las vías arterias secundarias y las vías colectoras. Las vías locales, en lo posible, no deben ser utilizadas para rutas de transporte público colectivo.

Dependiendo del tipo de vehículo, la clase de ruta y la vía que utiliza, los paraderos deben ubicarse a una distancia entre 400 y 800 metros, en puntos intermedios de las correspondientes cuadradas. Sobre las vías arterias principales y secundarias, en las áreas señaladas para paraderos deben construirse, en lo posible, bahías especiales, con un ancho mínimo de 3.00 metros. En los sitios donde no sea posible la construcción de bahías las áreas para paraderos deben estar debidamente demarcadas y señalizadas. En paraderos para

gran cantidad de rutas es conveniente la construcción de abrigos o módulos de protección a usuarios.

Las instalaciones terminales, las cuales deben albergar todos los elementos suficientes para garantizar una eficiente operación de los vehículos vinculados a ella y del personal que la dirige y/o administra, debe contar con los siguientes elementos mínimos: oficinas, talleres, estación de servicios, almacén de repuestos y llantas, área de parqueo para vehículos de reserva, área para lavado y engrase, área para parqueo y circulación de todos los vehículos vinculados a la instalación terminal.

Se debe procurar que la velocidad promedio de operación, para buscar un adecuado servicio a los usuarios, sea de 20 kilómetros, teniendo en cuenta la correcta utilización de los paraderos y un buen nivel de servicio a los usuarios.

Cerca de las áreas de mayor congestión es conveniente la colocación de controles de frecuencia de paso, para garantizar una mejor utilización de los paraderos y un buen nivel de servicio a los usuarios.

Dependiendo de los intervalos de despacho, la eficiencia de los controles en ruta, el área disponible de paraderos y el tiempo máximo de parada, se deben determinar, en los tramos de mayor demanda, el número máximo de rutas que puede autorizarse bajo determinadas condiciones de operación.

ARTÍCULO 201: CARTOGRAFIA PLAN VIAL: Hacen parte de este Acuerdo los planos de Vías y Transporte del componente urbano en el cual está consignado el diseño del nuevo Plan Vial Urbano. (Ver Planos Códigos No. 04, 05 y 06). Igualmente es acogido el diseño elaborado por INVÍAS, diseño P.I.V. Ingeniería Proyecto Mauricio Veloza, Glorieta del SENA. (Se anexa plano).

ARTÍCULO 202: CARÁCTER VEHICULAR: En un plazo no superior a 2 años el Municipio deberá recuperar el carácter vehicular de las vías que presentan restricción en su función por conflictos de uso.

PARÁGRAFO 1: Se le dará mayor énfasis a aquellas vías que han sido apropiadas por particulares o aquella a las que se les ha cambiado su uso sin la correspondiente autorización.

TITULO VI.

REGLAMENTACION Y NORMAS SOBRE EL SISTEMA VIAL URBANO

CAPITULO 1.

CONSTRUCCIÓN DE VÍAS EN GENERAL Y DE VÍAS EN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 203: VIAS OBLIGADAS: Toda vía consignada en el Plan Vial, tendrá el carácter de vía obligada y la autoridad de planeación municipal está en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. Para el efecto deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Las vías obligadas comprendidas dentro de un lote no urbanizado que no hayan sido cedidas y que sean objeto de ejecución prioritaria de conformidad con el Plan Vial vigente serán construidas por el Municipio y forman parte de las cesiones que a título gratuito deben entregarse a este. Estas inversiones deberán ser recuperadas a través de Plusvalía, Valorización u otro sistema que se considere conveniente.

No se permitirán vías ciegas o cerradas urbanas, excepto a las que por barreras naturales o humanas se lo impidan. Tampoco se permitirán vías peatonales en urbanizaciones no cerradas.

ARTÍCULO 204: CONSTRUCCION DE LAS VIAS EN LOS DESARROLLOS URBANISTICOS: Cuando un interesado en desarrollar un terreno que está afectado por el proyecto de alguna de las vías establecidas en el Plan Vial sea vía arteria primaria, secundaria o vía marginal paisajística y esta no ha sido ejecutada ni su proceso de ejecución este dispuesto a corto plazo, el interesado deberá construir el tramo correspondiente a su terreno acogiéndose a las especificaciones del proyecto, de acuerdo con las exigencias de la Secretaria de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos. El interesado respetará el alineamiento del proyecto vial y dejara libre de construcción la franja requerida. Las vías de menor jerarquía, es decir, las de los sistemas colector, local y, eventualmente, semivehicular, que afecten el lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento rígido o flexible, debidamente señalizadas y dotadas con las redes para servicios públicos, de acuerdo con las exigencias de la Secretaria de Obras Públicas y las Empresas de Servicios Públicos. La vía de acceso deberá construirse con una calzada mínima de siete (7) metros. En todos estos eventos el interesado cederá la vía o la franja de terreno a título gratuito a favor del Municipio de Guadalajara de Buga o constituirá servidumbre para su uso público.

PARÁGRAFO 1: Entiéndase por “Franja” de un proyecto vial la sección total del terreno que garantice el alineamiento horizontal y vertical del proyecto.

ARTÍCULO 205: CONSTRUCCION DE VIAS: Todo constructor y urbanizador construirá las vías ciñéndose a los siguientes criterios:

1. En urbanizaciones de desarrollo progresivo se seguirán los lineamientos generales incluidos en este documento, referentes a las proyecciones y perfiles viales.
2. La construcción de vías, incluye la señalización exigida por Ministerio de Obras Públicas y de Transporte, señalización contenida en el documento: “Manual sobre dispositivos para el control del tránsito en calles y carreteras” de dicha entidad.
3. En agrupaciones de vivienda, las vías vehiculares y semipeatonales deberán entregarse totalmente terminadas.
4. En las nuevas urbanizaciones que sean colindantes con áreas desarrolladas, se deberán construir las calzadas que hagan falta, debiéndose respetar la sección total de la vía, tratando la diferencia como espacio público.
5. Toda vía semipeatonal deberá rematar en sus dos extremos en una vía vehicular. Como alternativa única, puede rematar en una zona verde mayor de quinientos (500) metros cuadrados (mts²) unificados.
6. Toda urbanización de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar que contemple la construcción de ochocientas (800) o más viviendas, deberá incluir en su proyecto vial unas vías arterias secundarias, con el perfil proyectado en los planos correspondientes al Plan Vial, de tal manera que se complete un circuito vial de acceso para transporte público. Su ubicación y extensión serán acordados con las Secretarías de Planeación Municipal, de Obras Públicas Municipales y de Tránsito y Transporte o las dependencias del municipio que cumplan sus funciones.
7. Las vías vehiculares de una urbanización deberán conformar, salvo imposibilidad

manifiesta y sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, circuitos cerrados que permitan circulación unidireccional completa hasta el retorno o punto de partida. En caso de remates ciegos obligados, estos deberán contar con retorno.

8. Además del retorno, las vías en las que por la disposición del terreno, sea factible una prolongación potencial en zona vecina no urbanizada, deberán complementarse con la construcción de una calzada hasta el borde límite de la urbanización.

ARTÍCULO 206: CONSTRUCCION PARCIAL DE VIAS: Se presentan dos clases a saber:

1. Construcción de un tramo de una vía obligada. Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial, la Secretaria de Planeación Municipal o la dependencia del municipio que cumpla sus funciones, debe verificar el diseño y la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado deberá presentar el proyecto con alineamiento horizontal y vertical para hacer apropiados los empalmes con el resto de las vías.

2. Construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada. Podrá autorizarse la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del área total afectada o siendo el dueño de esta, la vía sea limítrofe y cuando con su construcción total se beneficie al propietario colindante, casos en los cuales también tendrá la obligación de ceder la totalidad de aquella área de su propiedad al Municipio. La construcción parcial será posible siempre y cuando la parte no construida no constituya el acceso principal al proyecto, ni las redes de servicio público sean requeridas para atender las edificaciones a construir. En ningún caso se permitirá la construcción de un carril de la calzada, como mínimo la construcción será de siete metros (7m) de calzada.

ARTÍCULO 207: ACCESO DIRECTO A LOS LOTES: Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto deberá preverse el acceso directo desde una vía pública o de bien común privado.

Cuando los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el interesado ejecutara las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

ARTÍCULO 208: MALLA VIAL INTERNA: Toda urbanización y condominio, deberá realizar una malla vial interna, articulada con el sistema vial de la ciudad. Para ello, todo urbanizador deberá guiarse por los siguientes criterios:

1. Que constituya una malla vial vehicular, semipeatonal o peatonal, conectada con el sistema vial urbano y con los desarrollos aledaños.

2. Que los accesos al sistema vial se realicen de acuerdo a obras y proyectos existentes, de tal manera que faciliten la circulación vehicular y la movilidad de las personas.

3. Que se cumpla con los criterios de jerarquía vial y de perfiles estipulados en este Acuerdo.

4. Estas vías serán proyectadas por el urbanizador con la aprobación de la Secretaria de Planeación o la dependencia municipal que tenga sus funciones. Una vez aprobadas serán incorporadas al proyecto de urbanización como vías obligatorias.

5. Que cumplan la distancia de ochenta (80) metros máximo, entre vías vehiculares locales.

ARTÍCULO 209: PUNTOS Y ZONAS DE CONFLICTO VIAL: Los puntos y zonas de conflicto vial identificados en todos los sistemas viales deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción de vías que los generan.

Entiéndase como tales los cruces, intersecciones o accesos viales de gran complejidad por el alto volumen de tráfico que se concentrara en ellos, generando traumas en la circulación

de vehículos y peatones.

La Autoridad de Planeación y la Autoridad de Tránsito o las dependencias del municipio que cumplan sus funciones, realizarán un estudio en un plazo máximo de dos (2) años contado a partir de la fecha de expedición de este Acuerdo, para determinar los puntos y zonas de conflicto vial y formular en el mismo estudio los correctivos y dar solución a dichas intersecciones conflicto.

ARTÍCULO 210: OBSTACULOS EN LA VIA PÚBLICA: En ningún caso se permitirá a los particulares o entidades públicas colocar obstáculos permanentes sobre alguna de las partes componentes de la sección pública de las vías, a excepción de las barreras de orientación peatonal en los cruces viales más conflictivos, de conformidad con lo dispuesto en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 211: CICLORUTAS: La Secretaria de Planeación Municipal o la oficina municipal que cumpla sus funciones realizará todos los estudios y proyectos del trazado de ciclorutas en el área urbana.

La Secretaria de Tránsito y Transporte expedirá los reglamentos que regulen la utilización de estas vías.

TITULO VIII.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS URBANOS.

CAPITULO 1.

POLÍTICAS GENERALES.

ARTÍCULO 212: POLÍTICAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS URBANOS: Son políticas generales del sistema de equipamientos urbanos a ejecutarse en un plazo no mayor a seis (6) años contados a partir de la expedición del presente acuerdo, las siguientes:

1. Reorganización, recuperación y mejoramiento de la estructura general de equipamientos así:

El Centro de Acopio Regional, el cual estaría complementado por el Terminal Interveredal y la Casa Campesina y demás usos anexos contenidos en el Proyecto “ Implementación del Centro de Acopio Regional”.

Desarrollar el Centro Cultural Municipal, el cual constaría de biblioteca municipal, casa de la cultura y centro de artes y exposiciones.

2. Impulsar el desarrollo del nodo institucional de equipamientos educativos, recreativos, deportivos y de asistencia social en sector de Balboa y la calle 20, con el fin de equilibrar la estructura de equipamientos en el territorio urbano, mejorando la funcionalidad urbana en términos de movilidad y recorridos. Este proyecto esta contenido en el Plan Parcial que se establece para la zona y se debe ejecutar en un plazo máximo de tres años.

3. Promocionar el proyecto de jardín - cementerio como medida para disminuir el uso intensivo que se hace del actual Cementerio Central y mitigar así los posibles problemas ambientales y de salubridad. El proyecto de parque - cementerio para su localización debe considerar los impactos ambientales que se generen frente a la existencia de acuíferos en la zona occidental de la ciudad, los cuales deben preservarse por constituirse en una fuente potencial de abastecimiento de agua para el consumo en la ciudad.

4. Ampliar la estructura de equipamientos urbanos para cubrir los sectores consolidados de la ciudad, por medio del aprovechamiento y optimización de estructuras existentes y/o subutilizadas del orden educativo, de salud, de asistencia social, de recreación y deportivas.

5. Para las zonas residenciales de vivienda de interés social, ya sea en sectores desarrollados o por desarrollar, se deben realizar acciones que permitan su dotación con equipamientos de servicios sociales, educativos, de salud, de asistencia social, deportivos y recreativos.
6. En la zona norte se debe consolidar el sistema de equipamientos educativos y recreativos; en la zona central potenciar los equipamientos de índole cultural y educativo; y en la zona sur ampliar la infraestructura de equipamientos deportivos.
7. Fomentar la conformación de pequeños centros multideportivos a escala de comuna o sector de ciudad, con el propósito de mejorar la funcionalidad urbana y elevar los estándares locales de espacio público general.
8. Se deben constituir terminales de transporte interurbano, interveredal, de carga y pasajeros por carretera y por vía férrea para mejorar la estructura y funcionalidad urbana desde el punto de vista de la vialidad, la movilidad y la recuperación de zonas de ciudad.
9. Consolidar el equipamiento de Centro de Acopio Regional con el propósito de integrarlo con el de Terminal Interveredal, Casa Campesina y demás usos anexos.

CAPITULO 2.

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS.

ARTÍCULO 213: EQUIPAMIENTOS DE SALUD: Las políticas para la localización de equipamientos de salud son:

1. Consolidación de los equipamientos hospitalarios, como son el Hospital San José, la Clínica Nuestra Señora del Carmen y el Hospital Divino Niño.
2. Consolidación y puesta en funcionamiento de los puestos de salud de cobertura local a nivel urbano el cual debe ir apoyado por programas de salud preventiva.
3. Evaluar la posibilidad de la apertura de un puesto de salud para el sector sur - occidental de la ciudad, de la puesta en funcionamiento del puesto de Salud en el Barrio María Luisa de la Espada y del barrio Palo Blanco.
4. Se debe en un mediano plazo reforzar con dotación y mejoramiento de la infraestructura física el puesto de salud existente en el barrio Palo Blanco.

ARTÍCULO 214: EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN: Las políticas para la localización de equipamientos de educación son:

1. Mejoramiento de la infraestructura física y de la dotación de los centros de educación existentes.
2. Desarrollo en el sector norte de los equipamientos propuestos como Colegio Industrial y sede campestre de la Universidad del Valle y consolidación de los existentes como Colegio Instituto Técnico Agrícola y sede de la Universidad Antonio Nariño. Así mismo consolidar al sur la estructura de los colegios existentes como son los colegios Académico, Liceo Mixto, José M. Cabal y Liceo de los Andes y el Instituto Mayor Campesino. En el Centro colegios e instituciones de formación técnica y universitaria incluyendo la actual sede de la Universidad del Valle.
3. Consolidar la localización de las instituciones educativas existentes en el Sector Histórico y promover el establecimiento de nuevas instituciones educativas otorgando incentivos y mejorando las condiciones urbanísticas del mismo.
4. Proyectar y construir para las zonas que se encuentran por desarrollar, urbanas y de expansión, equipamientos en educación básica y secundaria.

ARTÍCULO 215: EQUIPAMIENTOS DE ASISTENCIA SOCIAL: Son políticas para localización de equipamiento de asistencia social las siguientes:

1. Ampliar la cobertura de seguridad hacia el sector norte de Balboa, desarrollando una estación de policía; y complementar los equipamientos sociales existentes como son; Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y los propuestos sobre la calle 30 como Centro de Rehabilitación del Discapacitado y Centro de Rehabilitación del Menor los cuales se deben desarrollar de acuerdo al Plan Parcial que se propone para la zona y en el plazo máximo de seis años.
2. Reubicar la actual Estación de Bomberos trasladándola del sitio actual por encontrarse en zona de ronda del río Guadalajara, a uno que presente buena conexión vial y una localización geográfica central, de tal forma que permita el cubrimiento de los distintos sectores urbanos.
3. En el largo plazo cuando se desarrollen las zonas libres del norte y del occidente dotarlas de una sede alterna de Bomberos y de atención de emergencias.

ARTÍCULO 216: EQUIPAMIENTOS CULTURALES: Los proyectos contenidos en este Artículo deberán desarrollarse en el término de tres años de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial y debiéndose emprender acciones desde el primer año de su entrada en vigencia. Comprende las siguientes acciones:

1. Crear el Instituto Municipal de la Cultura y Turismo, para que a través de él se desarrollen programas tendientes a la proyección del municipio como epicentro de actividades culturales a nivel nacional.
2. Conformación de una red de equipamientos culturales a partir de la valoración, mejoramiento y dotación de la estructura existente y su complementación con otros proyectos.
3. Como proyectos prioritarios para desarrollar en el corto plazo de este Acuerdo se tienen:
Centro cultural municipal: Conformado por la casa de la cultura municipal, la biblioteca municipal, el centro de artes y exposiciones y el instituto municipal de cultura y Turismo.
Restauración del Teatro municipal: La restauración de este inmueble patrimonio arquitectónico se debe gestionar a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.
Centro cultural del norte: El cual permitirá equilibrar la distribución de los equipamientos en la zona urbana dando cobertura a los diferentes sectores de la ciudad.

ARTÍCULO 217: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y DE RECREACIÓN: Son políticas para el establecimiento y localización de equipamientos de recreación las siguientes:

1. Equipamientos deportivos del sur: Ampliación en un mediano plazo de la infraestructura de los escenarios deportivos del sur. Se dará prioridad a la reubicación del patinódromo y al desarrollo de las piscinas olímpicas municipales.
2. Polideportivo del Divino Niño: El cual estará localizado en las actuales instalaciones de la galería satélite. A desarrollar en los tres primeros años del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Polideportivo del norte: Contará con cancha múltiple, cancha para fútbol, pista atlética, piscina semiolímpica. A desarrollar en los tres primeros años del Plan de Ordenamiento Territorial
4. Polideportivo de occidente: En la zona de expansión de occidente se han previsto áreas que el municipio deberá adquirir, dotar y administrar destinadas para actividades recreativas y deportivas. A desarrollar en el largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

TITULO IX.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS URBANOS.

CAPITULO 1.

POLÍTICAS PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 218: POLÍTICAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS: Para este sistema se establecen las siguientes políticas:

1. Garantizar el abastecimiento de agua para el consumo humano urbano a través del aprovechamiento del recurso hídrico tanto superficial como subterráneo.
2. Optimizar la red de distribución, a través de la instalación de nuevas redes y la reposición y ensanche de las existentes y la sectorización de la red a través de la instalación de nuevas válvulas, rehabilitación y reposición de las existentes. Igualmente disminuir la vulnerabilidad del sistema y bajar los índices de reducción de agua no contabilizada hasta alcanzar los valores de la Norma Nacional Vigente.
3. Dar prioridad al mantenimiento preventivo a todas las infraestructuras hidráulicas y sanitarias.
4. Optimizar la red de drenaje, por medio de la instalación de nuevas redes, la rehabilitación, reposición y ensanche de las existentes y sus obras complementarias.
5. Disminuir los caudales de saturación de los alcantarillados combinados y semicombinados aliviando caudales máximos al Río Guadalajara, acequias y zanjones urbanos, mediante estructuras de separación.
6. Aprovechar como alcantarillado de aguas lluvias las acequias y zanjones urbanos (acequia Chambimbal, Las Pachitas, La Honda, Leghugas y el zanjón Maldonado).
7. Efectuar el tratamiento de aguas residuales impulsando y desarrollando para ello el proyecto de planta de tratamiento de aguas residuales que permita atender la zona urbana actual y los desarrollos futuros del norte, occidente y sur. El Municipio deberá adelantar acciones de coordinación con la C.V.C. con el fin de definir los términos de referencia del proyecto.
8. Adecuar las acequias que circulan por el casco urbano, para evitar desbordamientos y mejorar las condiciones ambientales de las mismas para eliminar el riesgo por inundación y por contaminación que presentan para la población.
9. Optimizar el sistema de recolección, transporte y disposición final de los residuos sólidos, evaluando diferentes estrategias encaminadas a brindar un servicio óptimo y eficiente.
10. Incluir en el sistema de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos a los centros poblados de la zona rural plana.
11. Acondicionar las redes de transmisión y distribución de energía, alumbrado público y telefonía del Sector Histórico a través de conductos subterráneos.
12. Garantizar el desarrollo de la infraestructura de servicios públicos para la zona de expansión.

ARTÍCULO 219: Las empresas prestadoras de servicios públicos privadas, mixtas u oficiales, deberán cumplir además con la siguientes disposiciones:

1. Cuando emprendan proyectos susceptibles de producir deterioro ambiental tendrán la obligación de evitar, mitigar, reparar y compensar los efectos negativos sobre el ambiente natural y social generados en el desarrollo de sus actividades, de conformidad con las normas vigentes que regulen la materia.
2. Coordinar todo tipo de intervención, proyecciones técnicas y de expansión, con la Secretaria de Planeación Municipal o dependencia del municipio que tenga sus funciones,

con el fin de articular todas las obras a realizar en el municipio.

3. Oficializar el catastro de redes y obras complementarios ante la Secretaria de Planeación Municipal o dependencia municipal que cumpla sus funciones en un tiempo no mayor de dos (2) años contados a partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo.

4. En coordinación con la Secretaria de planeación Municipal o la dependencia que cumpla sus funciones deberán adoptar corredores para cada una de las redes de los servicios.

5. Exigirán que los estudios y diseños para la dotación de servicios públicos de nuevos desarrollos urbanísticos en el Municipio cumplan con las normas vigentes a nivel Local, Departamental y Nacional.

6. Para la estratificación de la prestación de los servicios públicos, deberán atemperarse al estudio que haya hecho para tal fin, la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 220: La información radicada en la oficina de Planeación Municipal o en la dependencia del municipio que cumpla sus funciones, deberá cumplir con todas los requisitos expuestos en las normas para la cartografía.

CAPITULO 2.

ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.

ARTÍCULO 221: ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA EN ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO POR SECTORES URBANOS: Las acciones sobre la infraestructura de acueducto y alcantarillado por sectores urbanos, para desarrollar en el corto plazo, son las que están descritas en el numeral 3.7.2 del Documento Técnico.

ARTÍCULO 222: PROYECTOS PRIORITARIOS EN ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO: Los proyectos prioritarios de infraestructura de acueducto y alcantarillado urbano, que se deben desarrollar a través de la empresa encargada del manejo y prestación de estos servicios públicos domiciliarios, se encuentran descritos en el numeral 3.7.3 del Documento Técnico.

CAPITULO 3.

ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

ARTÍCULO 223: PROYECTOS DEL CORTO PLAZO: Son proyectos a desarrollarse en corto y mediano plazo los que se encuentran descritos en el numeral 3.7.4 del Documento técnico.

ARTÍCULO 224: ALUMBRADO PÚBLICO: Se estipula que en el municipio de Guadalajara de Buga solo se instalaran luminarias cuya fuente luminosa sea el Sodio de Alta presión u otras fuentes luminosas con fuente luminosa de igual o mayor potencia.

ARTÍCULO 225: TRAMITACION Y APROBACION DE PROYECTOS DE REDES DE MEDIA Y/O BAJA TENSION AÉREAS O SUBTERRÁNEAS. Para esto se deberán seguir los siguientes requisitos:

1. Carta remitente.
2. Carta del dueño de la obra autorizando el proyectista y/o constructor ante la empresa.
3. Plano del esquema básico aprobado por Planeación Municipal o licencia de construcción de la Secretaría de Obras Públicas del Municipio.
4. Dos copias de los planos del proyecto los cuales deben incluir además localización y diagramas unifamiliares.
5. Memorias del calculo.

PARÁGRAFO: La tramitación y aprobación de proyectos de redes de media y/o baja

tensión, aéreas o subterráneas, se hará de acuerdo con la normatividad vigente.

ARTÍCULO 226: INTERVENTORIA Y RECIBO DE REDES DE MEDIA Y/O BAJA TENSION: Para esto se deberán seguir los siguientes requisitos:

1. Protocolos de pruebas de los transformadores y postes (2 copias).
2. Garantía de los transformadores (2 copias).
3. Plano de obra realmente ejecutada (2 copias).

ARTÍCULO 227: SISTEMA DE POSTEADO: La ubicación de los postes para los servicios públicos, distintos a los destinados exclusivamente para el alumbrado público no podrán estar a menos de 80 metros el uno del otro.

1. Solo podrán estar a menos de 80 metros, cuando estos sean parejas destinadas al apoyo de los transformadores.
2. La localización en planta de los postes, no podrán interrumpir el flujo normal de los peatones ni de los vehículos.
3. Los postes para transmisión y distribución de energía, telefonía y alumbrado público no podrán localizarse a menos de un metro cincuenta (1.50 mts.) del paramento más cercano, en el caso de los nuevos desarrollos. Para las zonas ya consolidadas esta distancia no será menor de un metro veinte (1.20 m.). La autoridad de planeación municipal exigirá a las empresas de servicios públicos responsables de los mismos, la relocalización de aquellos que no cumplan con estas distancias. En todo caso su localización no podrá interferir con el desarrollo de los derechos de construcción y desarrollo de un propietario sobre su propiedad.

PARÁGRAFO: Para el sistema de posteado se deberá tener en cuenta la normatividad vigente, entendiéndose como no escrito lo que contravenga las disposiciones Nacionales.

ARTÍCULO 228: FRANJA DE SERVIDUMBRE: Se prohíbe toda construcción de vivienda y edificaciones en general, en una franja lineal de quince (15) metros de ancho, bajo las líneas de conducción de energía eléctrica destinadas a la interconexión, la cual será parte integrante de la zona de servidumbre de servicios públicos.

CAPITULO 4.

GASODUCTO URBANO.

ARTÍCULO 229: Para la instalación y distribución de gas se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

Toda intervención que se realice referente a instalación y distribución de gas en el Municipio se regirá por las siguientes normas ICONTEC:

1. NTC 3728: “Gasoductos Redes de Distribución Urbano de Gas”
2. NTC 2505: Instalaciones Internas.
3. Los retiros y zonas de protección de las redes principales y secundarias serán determinados por la entidad competente y se deberán respetar y acatar una vez establecidas.
4. La empresa prestadora del servicio de gas deberá desarrollar campañas de educación con la ciudadanía para el buen manejo del sistema. Estas campañas deberán ser coordinadas con el Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres.
5. Los contadores para medir el consumo de gas y sus instalaciones deben ir empotradas en la pared para conservar la seguridad, el ornato y el espacio público.

TITULO X.

NORMAS GENERALES DE CONSTRUCCION.

CAPITULO 1.

ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 230: APLICABILIDAD: El presente capítulo sobre normas generales de construcción debe aplicarse de manera obligatoria a todo tipo de edificación desarrollada en el municipio de Guadalajara de Buga y hace parte complementaria de las demás disposiciones, reglamentaciones y normas que para cada tipo de urbanización se establecen en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 231: SUBDIVISION PREDIAL EN ZONAS CONSOLIDADAS: Para procesos de subdivisión predial con objeto de generar unidades de vivienda independientes en áreas ya consolidadas particularmente en el sector tradicional de la ciudad, los predios resultantes tendrán un mínimo de frente de 4.5 metros. La autoridad de Planeación será la encargada de definir las condiciones para llevar a efecto este tipo de subdivisiones para garantizar las condiciones de habitabilidad relacionadas con iluminación, ventilación, funcionalidad y demás criterios en el mismo sentido.

ARTÍCULO 232: REFORMAS Y ADICIONES: Cualquier edificación puede ser reformada o adicionada dentro de sus posibilidades estructurales. Cuando se trate de modificaciones en la altura de la edificación será necesario la presentación de los cálculos estructurales elaborados por Ingeniero Civil debidamente inscrito ante la autoridad competente. La edificación resultante debe quedar plenamente enmarcada dentro de las reglamentaciones generales del presente acuerdo.

A juicio de la Autoridad de Planeación Municipal podrán tener un tratamiento especial en cuanto al cumplimiento de la reglamentación, las adiciones o reformas menores que no modifiquen la altura de la edificación u originen nuevos usos o destinaciones.

ARTÍCULO 233: REPARACIONES LOCATIVAS: Se permitirán las reparaciones locativas y las reformas en las construcciones conservando la estructura, que sean necesarias para evitar su deterioro y para adaptarlas a los nuevos usos, siempre que sean compatibles con los previstos para el área en que se encuentran situadas.

ARTÍCULO 234: CERRAMIENTO DE PREDIOS: Los dueños de predios urbanos sin construir, contiguos a las vías públicas, los mantendrán cercados, con el fin de evitar que estos se conviertan en depósitos de escombros y de basuras.

ARTÍCULO 235: ENLUCIMIENTO DE FACHADAS: La conservación y enlucimiento de las fachadas, balcones, voladizos, aleros, puertas, ventanas, etc., de las edificaciones y de las paredes de los solares que miren a las vías públicas urbanas, es una obligación a cargo de los respectivos dueños, administradores o habitantes de ellas, guardando armonía con las demás viviendas existentes en la misma calle o manzana.

ARTÍCULO 236: PAREDES DIVISORIAS PROPIAS: Todo dueño de edificación nueva está en la obligación de construir paredes propias que permitan el aislamiento requerido con propiedades colindantes. Para el caso de vivienda pareada o en hilera deberán construirse muros propios para cada unidad de vivienda.

ARTÍCULO 237: MEZANINE, SOTANOS Y SEMISOTANOS:

1. Mezanine: Para los usos institucionales, comerciales se puede prever mezanine, siempre y cuando esté integrado volumétricamente al primer piso.
2. Sótanos: Se permitirán sótanos que se desarrollen a partir del paramento de construcción o hasta el andén conservando la altura de éste.
3. Semisótanos: Se permitirán semisótanos siempre y cuando estos no sobrepasen los 1.50 m. sobre el nivel del piso, tomando como nivel la altura del mismo. En caso contrario se contabilizará como primer piso.

ARTÍCULO 238: PATIOS Y VACIOS: Toda construcción que se proyecte deberá disponer para todos sus espacios como las áreas sociales, alcobas, cocinas, de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios, o exteriores. Los patios son los espacios no cubiertos, distintos de los aislamientos, de los cuales una edificación puede tomar aire y luz para sus espacios.

Se exceptúan de la anterior obligación las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos.

Las alcobas de servicios podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a tres metros (3m).

ARTÍCULO 239: DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS O RETIROS: En las edificaciones de vivienda con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de tres metros (3m) para los tres primeros pisos.

Deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

ALTURA MINIMA DE FACHADA

LADO MINIMO

AREA MINIMA

Hasta 3 pisos (9 m.)

3. 00 m..

9.00 m2.

De 4 a 5 pisos (12 - 15 m.)

4.00 m.

16 m2.

De 6 a 7 pisos (18 - 21 m.)

5.00 m.

25 m2.

De 7 en adelante (mas de 21 m.)

6 metros

36 m2.

Si las fachadas que dan sobre el patio son semicerradas o cerradas, se permitirá la reducción de lado mínimo a dos metros con cincuenta (2.5 m) en edificaciones hasta de tres pisos, tres metros (3 m.) en edificaciones hasta de cuatro pisos y a cinco metros (5 m) para edificaciones de cinco pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta completar el área mínima que le corresponde por su altura; dicha área no podrá ser inferior en ningún caso.

ARTÍCULO 240: RESTRICCIONES Y DIMENSIONES MINIMAS DE PATIOS: No se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales o alcobas pertenecientes a unidades de vivienda independientes, ubicada en

el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6m). Solo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios y cumplan con las especificaciones de las fachadas semicerradas o en aquellos en los cuales mediante el diseño de la ventanería se puede garantizar que no se producirán “registros” entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes. En ningún caso se permitirán distancias menores a tres metros (3 m) entre ventanas.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle, podrá dividirse como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de este piso; En los pisos superiores el área de vacío obligatorio no podrá fraccionarse.

En adecuaciones, reformas o legalización de edificaciones que estén construidas y que no sobrepasen los dos pisos de altura la Secretaría de Planeación Municipal podrá aceptar como caso excepcional, previo estudio, patios que no cumplan las dimensiones mínimas requeridas.

ARTÍCULO 241: AISLAMIENTOS: Cuando se planteen varias edificaciones con alturas diferentes, los aislamientos contra predios vecinos se contabilizarán sobre cada una de las alturas y entre edificaciones sobre el promedio de alturas propuestas. Los aislamientos se exigirán desde el nivel del terreno.

ARTÍCULO 242: RETROCESOS DE PARAMENTO: Los retrocesos del paramento para construcciones nuevas o reformas y adiciones que involucren las fachadas en la zona de consolidación correspondiente a la morfología urbana tradicional reticular de 80 x 80 m. será definida por la Autoridad de Planeación Municipal delimitando la línea de paramento para cada caso particular.

Para los desarrollos urbanísticos de vivienda multifamiliar conjunto cerrado el retroceso de la edificación más cercana a la línea de paramento será como mínimo de 1/3 de la altura de esta. Si el proyecto define este retiro mínimo, el área resultante se destinará exclusivamente a zona verde y no podrá ser ocupado con ningún tipo de construcción o uso distinto a este. En todo caso el proyecto podrá plantear retiros mayores al indicado en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 243: DUCTOS. Los ductos de ventilación vertical o buitrones que se requieran para la ventilación de baños, deberán ser construidos de tal forma que no tengan obstáculos y con una sección no menor a 0.16 M².

ARTÍCULO 244: TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y LAS FACHADAS. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, tendrá un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo. Dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción y se exigirá para el recibo de la misma.

Si por alguna circunstancia no se pueden terminar estos muros con un tratamiento como el descrito anteriormente, se permitirá el acabado en ladrillo ranurado a la vista en buen estado o ladrillo revitado y debidamente nivelado y aplanado en toda la superficie. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

Ninguna construcción con frente a vía (s) pública (s) puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento del espacio público. En casos aislados la Secretaría de Planeación Municipal analizará la propuesta.

ARTÍCULO 245: FACHADAS SEMICERRADAS: La fachada semicerrada es la que tiene una altura mínima entre el sillar y el piso acabado del nivel correspondiente de un

metro con sesenta (1,60 m) y no permite la visual al exterior.

Para el caso de fachada sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a un metro con sesenta centímetros (1,60 m) siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o grabado de forma que permita el paso de la luz pero no la visual exterior a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

ARTÍCULO 246: VENTANAS EN MUROS SOBRELINDEROS: Se harán de la siguiente manera.

1. En muros en altura: Con el fin de proporcionar una mejor apariencia estética y volumétrica a los edificios que se construyan, se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos y los espacios interiores a los cuales sirve, deberán contar con ventilación e iluminación natural adicional a lo proporcionado por esta, sobre su propio predio.

2. En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento del condueño y la ventana tenga una altura mínima de 1,60 metros en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexara copia autenticada de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 932 del Código Civil.

ARTÍCULO 247: VOLADIZOS: En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de la forma siguiente:

1. Para vivienda unifamiliar y bifamiliar en áreas residenciales se permitirán voladizos, máximos equivalentes al 70% del antejardín. En su defecto, el voladizo máximo será equivalente al 70 % del andén. En ningún caso el voladizo podrá superar los setenta (70) centímetros.

2. Frente a vías o servidumbres con sección inferior a cuatro punto cinco (4.5 m) no se

permitirán voladizos.

3. Frente a vías o servidumbres con sección superior a ocho metros (8 m) las edificaciones podrán volar 0.80 metros en paramento cerrado o en balcón.
4. Cuando el desarrollo de un voladizo sea afectado por la localización de un poste de transmisión y distribución de energía, alumbrado público o telefonía, la autoridad de planeación exigirá a la empresa responsable la relocalización del mismo. Dicha relocalización se deberá dar en un término no superior a sesenta (60) días.
5. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén. En terreno con pendiente la altura mínima se tomara en el extremo correspondiente a la cota mas alta, medida al nivel del andén.
6. La dimensión máxima de proyección del voladizo se tomara con relación a la línea del paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.
7. Con el fin de evitar registros sobre los predios vecinos los balcones deberán retirarse a un metro (1m) del lindero, adecuaran una jardinera con dichas dimensiones o cerraran con un muro que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.
8. Los lotes que tengan reglamentado retiro laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 m. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será de 0.80 metros
9. Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 metros siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de ocho metros (8 m) de ancho mínimo.

ARTÍCULO 248: MARQUESINAS Y PARASOLES: En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín su aprobación requerirá el previo concepto de la Secretaria de Planeación Municipal.

Las marquesinas no podrán tener soportes verticales, ni podrán ser utilizados como balcón o terraza en su parte superior; no tendrán acceso de las edificaciones. Las marquesinas, parasoles o similares no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta. Por consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras, cortinas, setos, etc. Además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.

ARTÍCULO 249: No se contabilizarán como pisos:

1. Sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueaderos privados o de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras o tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
2. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos o escaleras internas al local, no tengan destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70 %) de su área.
3. Un nivel de mezanine, manzarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada en la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en las cubiertas, patios inferiores, interiores o retiros a linderos pero por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

4. Las áreas del mezanine y las de remate (manzarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción; no así los niveles de parqueaderos, ubicados en sótanos y semisótano o en áreas previstas por las norma específicamente.
5. Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto.
6. Balcones, marquesinas o tapasoles.
7. Recreación y servicios colectivos.
8. Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
9. Piscinas.

ARTÍCULO 250: ACCESIBILIDAD A LOS LIMITADOS FÍSICOS: En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, y clasificados para la expedición de la licencia de construcción, deberá indicarse en los planos la forma que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación previstas, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas y ascensores de forma tal que permitan la fácil circulación de los limitados físicos.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño público y cabina telefónica para los minusválidos, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares.

Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de los limitados físicos. El recibo de construcción no se otorgará en ningún caso, de no haber sido satisfecha la exigencia prevista en este Artículo.

ARTÍCULO 251: ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES: Las entradas principales a edificaciones y a ambientes interiores serán accesibles, para lo cual deberán cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos:

1. El ancho mínimo de accesos o entradas será de 0.80 metros. El piso antes y después de toda entrada será plano y se aceptará pendiente máxima del 2% para drenaje. Se dejarán espacios libres antes y después de las entradas 1.50 del lado de apertura y 0.45 metros del lado opuesto. Cuando se coloquen puertas de doble hoja, al menos una de ellas será de 0.80 metros.
2. En el diseño se tendrá en cuenta que las puertas no abran hacia espacios de circulación. Se exceptúan puertas de entrada principal y aquellas en las cuales se instalen guardas o protecciones que pueden ser detectadas fácilmente.
3. Cuando se coloquen biseles en umbrales, no deberán sobresalir más de 1.00 cm de la superficie. Cuando haya diferencia de niveles entre espacios, el umbral tendrá una pendiente no mayor del 5%.
4. Los tapetes, rejillas, limpiapiés y otros elementos colocados en el piso deberán estar firmemente asegurados a éste y no proyectarse de la superficie en más de 0.01 metros. En el caso de rejillas, 5. la separación entre barras o los espacios libres no deberán ser mayores de 0.01 metros.
6. Cuando se instalen registradoras u otros mecanismos que dificulten entradas a personas en silla de ruedas, se debe prever una entrada adyacente con fácil accesibilidad y apertura por ambos lados.
7. Cuando se coloquen puertas adyacentes en ángulo recto, el vestíbulo o espacio entre ellas será mínimo de 1.90 metros por 1.50 metros.

Cuando se coloque vidrio entre piso o entre piso y techo, se instalarán las señales táctiles o visuales necesarias para ser percibidas por personas con pérdida parcial o total de la visión.

ARTÍCULO 252: ESCALERAS: Se deberán proyectar y construir de acuerdo con las siguientes consideraciones:

Para circulaciones internas en viviendas: tendrá un ancho mínimo de noventa centímetros (0.90 m.)

Para circulaciones interiores en edificios multifamiliares y demás edificaciones en altura: cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Ancho libre mínimo de 1.20 metros sea esta diseñada en uno a varios tramos.
2. Altura libre entre piso y techo o cielorraso, de 2.20 metros.
3. Altura de contrahuella, entre 0.14 metros y 0.18 metros.
4. Profundidad de huella, entre 0.28 metros y 0.35 metros.
5. En una misma edificación se mantendrán constantes las dimensiones de contrahuella y ancho de la escalera.
6. El material de piso en huellas y descansos será antideslizante.
7. La pendiente máxima será determinada por la formula: Dos (2) contrahuellas + una (1) huella = sesenta y cuatro (64) centímetros. Contrahuella máxima = dieciocho (18) centímetros.
8. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras. Cuando las puertas giren hacia los descansos su área de giro no disminuirá la sección de los descansos.
9. Cuando una escalera intercepte o conduzca hacia un espacio de circulación, la primera contrahuella de ascenso estará localizada a no menos de 0.80 metros desde el espacio de circulación.
10. Cuando las unidades de destinación se hallan ubicadas sobre el área de circulación vertical, sus puertas de acceso estarán localizadas sobre los descansos.
11. Las escaleras generales internas serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante y directa proveniente del exterior o de patios interiores, pero no de buitrón.
12. El ancho mínimo libre será de uno con veinte metros (1,20 m); Si la ocupación acumulada es trescientas (300) personas o más el ancho mínimo de cada una de las dos escaleras será uno con cincuenta metros (1.50 m) y se incrementara diez centímetros (10 cm) por cada cincuenta (50) personas adicionales a las trescientas (300). Al menos una (1) de las dos (2) será de incendios.
13. Si la edificación excede de seis (6) pisos, se construirá en materiales cuya resistencia al fuego sea dos horas (2) mínimo, estarán dotadas con puertas cortafuego de cierre automático y apertura hacia la salida.
14. Se colocarán pasamanos en ambos lados, a altura de 0.90 metros y cuando la edificación esté destinada fundamentalmente a población infantil, se proveerán pasamanos adicionales a altura entre 0.45 y 0.60 metros.
15. Los pasamanos se prolongarán antes del inicio y al final de la escalera en longitud de por lo menos 0.30, metros y paralelos al piso.
16. Se colocarán barandas con altura entre 0.75 metros y 0.85 metros en los lados de las escaleras cuando den espacios libres. Se aceptarán otras configuraciones arquitectónicas siempre y cuando la separación entre sus elementos no sea mayor de 0.12 metros.
17. Las cajas de ascensores, ductos de basura y ductos de instalaciones deberán estar totalmente separados de las escaleras de incendios.
18. Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza si esta sirve como área de protección en caso de emergencia.

19. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc., no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares.

20. En edificaciones con baja ocupación, como viviendas, las escaleras en caracol solo se aprobarán si la distancia entre los puntos en los cuales la huella mida veinticuatro (24) y cuarenta y dos centímetros (42 cm) están separados un metro (1m) como mínimo.

21. En las normas específicas para cada uso se pueden exigir condiciones más restrictivas para el diseño de las escaleras, salidas y circulaciones con relación a dimensiones, recorridos máximos, cantidad, etc. En este caso primarán sobre las anteriores Normas.

ARTÍCULO 253: RAMPAS: Toda circulación con pendiente mayor del 5% será considerada como rampa. Las rampas en circulaciones interiores de edificaciones, cumplirán, entre otros, los siguientes requisitos:

1. Su pendiente no será mayor del 9%.

2. Su ancho no será menor de 1.50 metros.

3. Altura libre entre piso y techo o cielorraso de 2.20 metros.

4. La longitud máxima por tramo de rampa será de 9.00 metros.

5. El descanso entre tramos de rampas tendrá como mínimo, las siguientes dimensiones: Si no hay cambio de dirección o hay cambio a 90°, descanso de 1.50 metros de largo y el ancho el de la rampa.

Si hay cambio a 180°, descanso de 1.50 metros de largo con un ancho igual a dos veces el ancho de la rampa.

6. En una misma edificación, el ancho de las rampas se mantendrá constante en todo su desarrollo.

7. El piso de rampas será de material antideslizante y de textura y color diferentes a los pisos adyacentes. Este tipo de material, se colocará en los descansos y antes del inicio y después de terminar la rampa, en longitud no menor de 0.30 metros.

8. Se colocarán barandas con altura entre 0.75 metros y 0.85 metros en los lados de rampas cuando den espacios libres.

9. Se aceptarán otras configuraciones arquitectónicas siempre y cuando la separación entre sus elementos no sea mayor de 0.12 metros.

10. Se colocarán pasamanos a ambos lados a altura de 0.90 metros. Cuando la edificación esté destinada fundamentalmente a población infantil se prolongarán antes del inicio y al final de la rampa en longitud de 0.30 metros paralelas al piso.

ARTÍCULO 254: ASCENSORES: Toda edificación en altura que exceda de cinco (5) niveles o quince metros (15 m) a partir del nivel de acceso directo desde una vía, estará dotada del servicio de ascensor. Para la aplicación de este Artículo no se contabilizará como piso el segundo nivel de los espacios dúplex de los últimos pisos.

Los ascensores instalados en edificaciones cumplirán, entre otros, los siguientes requisitos:

1. Estarán localizados en circulaciones de fácil acceso. Su operación será automática y cada ascensor estará ocupado con mecanismos de autonivelación respecto del piso con tolerancia de 1.2 cm con carga completa o sin ella.

2. Los botones para llamado y accionamiento exteriores e interiores se localizarán en una franja entre 0.90 metros y 1.20 metros desde el piso acabado, tendrán señales visuales que indiquen el registro de llamada y su dimensión menor no será de menos de 2.0 cm.

3. Se colocarán señales audibles y visibles a la entrada de cada ascensor para indicar respuesta de llamadas. La señal audible sonará una vez para dirección de ascenso y dos veces para indicación del descenso.

4. Las dimensiones mínimas de ascensor serán de 1.30 metros de ancho, 1.70 metros de largo y 2.20 metros de alto.
5. El piso será de material antideslizante.
6. Los elementos colocados en el piso estarán firmemente asegurados y serán de superficie uniforme.
7. El ancho mínimo de puertas será de 0.90 metros. El espacio mínimo libre frente al ascensor será de 1.20 metros de ancho por 1.50 metros de largo.
8. En los pisos donde exista desnivel entre salida del ascensor y el piso correspondiente, deberá adecuarse el descenso en forma de rampa. Las paredes inferiores estarán protegidas hasta una altura de 0.20 metros para evitar daños por choques con silla de ruedas. Se colocará espejo en la pared del fondo del ascensor a partir de 1.10 metros de altura, con inclinación hacia debajo de 10°.
9. Deberá disponer de dispositivo para interrupción de cierre cuando personas u objetos estén en el umbral de las puertas.
10. La apertura de puertas no podrá impedir la libre circulación de personas en las áreas adyacentes.

ARTÍCULO 255: SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS: Las circulaciones internas deben cumplir con las siguientes disposiciones:

1. Que su diseño permita fácil acceso a todas las áreas o dependencias, como también la fácil evacuación o salida hacia lugares de refugio en caso de emergencia.
2. Ningún objeto puro o rígido se proyectará en una altura inferior a 2.20 metros a menos que continúe hasta el piso y tenga las guardas o protecciones necesarias para evitar choques o accidentes.
3. Que en sus espacios adyacentes y al fácil alcance de las personas se coloquen los bebederos, unidades sanitarias, teléfonos públicos, alarmas de incendios y maquinas para ventas de alimentos, entre otros.
4. El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o de salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes o corredores que conducen a un medio de salida o al exterior será de 90 centímetros para las primeras cincuenta personas (50) y se aumentará en 15 centímetros por cada cincuenta (50) personas adicionales, el mínimo para cada puerta o circulación será 0.90 metros. El ancho no será menor de 1.20 metros cuando se prevea circulación en silla de ruedas.
5. cantidad mínima de salidas en un espacio será:
 - En sótanos: 2 salidas
 - Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos (2) salidas cuando su ocupación sea superior a trescientas (300) personas.
 - Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos (2) salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a doscientas (200) personas.
 - Cuando la ocupación de un espacio sea superior a seiscientas (600) personas tendrá tres (3) salidas, si es superior a mil (1.000) personas tendrá cuatro (4).
6. La distancia máxima de recorrido de cualquier punto en una edificación, incluyendo las circulaciones horizontales y las efectuadas a través de escaleras o rampas, hasta la salida al exterior o hasta una terraza o espacio abierto que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia será de cuarenta metros (40 metros) solo podrá incrementarse hasta noventa metros (90m) si se dispone de sistemas de regaderas contra incendio.
7. Las salidas estarán lo mas alejadas que sea posible entre sí. El giro de las puertas de

escape se hará en dirección al exterior o al sentido de la salida, no podrán obstaculizar circulaciones o descansos de escaleras ni disminuir las secciones mínimas obligatorias.

ARTÍCULO 256: SEMISOTANOS: Se considera semisótano el nivel que no sobresale, en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente mas alto, mas de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) con relación al nivel de andén.

En las vías con pendiente y en los lotes en esquina se tomara como referencia al cota mas baja del andén.

Cuando se proyecten semisótano, las escaleras para el acceso al primer piso ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

ARTÍCULO 257: REQUISITOS PARA SERVICIOS SANITARIOS EN

EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO: Los requisitos para servicios sanitarios en toda edificación de uso público, cumplirán, entre otros, con los siguientes requisitos:

1. Se colocarán señales para indicar su ubicación.
2. Estarán ubicados cerca de espacios de circulación para permitir fácil acceso a la población en general
3. Los cuartos de servicio sanitarios para minusválidos, se identificarán en la puerta con el símbolo internacional de acceso. Las puertas de entrada tendrán como mínimo 0.80 metros y cuando sean de batiente abrirán hacia fuera.
4. La apertura de puertas no podrá impedir libre circulación interior o exterior a los servicios sanitarios.
5. Cuando exista pasillo o vestíbulo, como antesala para entrar a una unidad sanitaria, sus dimensiones mínimas serán de 1.20 metros de ancho por 1.50 de largo.
6. No se permitirán cambios abruptos de nivel entre el piso de la unidad sanitaria y el del espacio exterior o en cualquier parte de su interior.
7. El acabado del piso será en material antideslizante.
8. El dispensador para papel higiénico, el toallero y las barras o agarraderas se colocarán a 0.70 metros desde el piso acabado.
9. Los lavamanos para minusválidos serán colocados de manera que su altura máxima no exceda de 0.80 metros y haya espacio libre debajo del artefacto de 0.35 metros a cada lado a partir del centro de éste.
10. La altura de tasa de inodoro estará entre 0.45 metros y 0.50 metros desde el piso acabado.
11. Cuando las exigencias mínimas de una edificación sean de una unidad sanitaria por sexo, ésta reunirá las condiciones de acceso para minusválidos.
12. Cuando en una edificación se instalen baterías de unidades sanitarias, cada una de estas tendrá una unidad por sexo, por cada 15 personas, con facilidades de acceso para minusválidos; Deberá instalarse alarma.
13. Cuando se coloquen espejos en cuartos sanitarios para minusválidos, estarán a 1.10 metros de altura en su parte inferior y con inclinación hacia abajo de 10°.

ARTÍCULO 258: PORTERIA Y AREAS DE MANTENIMIENTO: En las edificaciones en altura de mas de cinco (5) pisos o en aquellas que tengan mas de diez (10) unidades de vivienda, se deberá disponer en sus áreas comunes privadas distintas a las de antejardín, retiro a lindero o a quebrada, de un espacio de portería, próximo al acceso y dotado de mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad, deberán tener además un servicio sanitario completo para uso del personal.

En las edificaciones en altura de mas de cinco pisos o quince metros (15 m.) o en aquellas que tengan mas de diez (10) unidades de vivienda deberán disponer para el mantenimiento

y el aseo del edificio de cuartos de aseo con su implementación a razón de uno como mínimo por cada tres (3) pisos del edificio, localizados preferentemente en los descansos de las escaleras.

Cuando la portería ocupa el retiro frontal adicional pero no el antejardín, su construcción deberá hacerse lo mas transparente posible y con una altura máxima de un piso.

ARTÍCULO 259: TANQUES DE AGUA: Toda edificación de mas de tres (3) pisos de altura, deberá estar dotada con tanques de almacenamiento de agua a razón de quinientos (500) litros por cada unidad de vivienda. Así mismo para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento a razón de quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de área construida neta útil en dichos usos. El interesado deberá prever desde el inicio de la construcción, el bombeo al tanque superior de almacenamiento de agua.

ARTÍCULO 260: CANALIZACIONES PARA TELEFONOS, PARARRAYOS, CITOFONOS Y ANTENAS: Toda edificación en altura de tipo multifamiliar, de servicios, comercial o mixta, deberá proveerse de canalizaciones para la instalación de teléfonos, ductos para pararrayos. Además las edificaciones multifamiliares deberán dotarse de canalizaciones para la instalación de citófonos. Las antenas colectivas y sus instalaciones serán opcionales, así como la instalación de canalización de citófonos en edificaciones comerciales o de servicios.

Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión deber ser independientes a las de energía y teléfonos, y estas ultimas entre si.

La infraestructura de redes de energía y teléfonos es de uso exclusivo de las empresas de servicios públicos, por lo tanto no podrá utilizarse para extensión de redes privadas para señales de radio o telecomunicaciones.

ARTÍCULO 261: ANTENAS: No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines, retiro frontal obligatorio, retiro de quebrada y zona verde pública cedida o a ceder al municipio. Podrán ubicarse en retiros laterales o de fondo pero retirándose a una distancia mínima de seis metros (6 m) a lindero y tres metros (3 m) a la edificación.

Dichas distancias se tomaran con relación a la parte mas saliente de cualquiera de sus componentes en posición critica. Asimismo, podrán ubicarse sobre la terraza o ultimo piso de la edificación, siempre y cuando su proyección en cualquier posición, se circunscriba al área del predio.

Cuando no sea posible observar estas distancias mínimas a lindero o paramentos por el área o la topografía del lote o por aspectos técnicos, y cuando por el diseño del cerramiento en el lindero o de la fachada de la edificación se pueda prever que no se causara perjuicio a los moradores y vecinos, a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal podrán aprobarse distancias menores.

ARTÍCULO 262: CUARTO PARA SUBESTACIONES DE ENERGIA: Es el sitio destinado exclusivamente, a la colocación de los equipos de medida, los elementos de protección generales y los transformadores que puedan ser requeridos para una edificación. Estos pueden ser ubicados en espacios cubiertos o en áreas libres a la intemperie. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. El local deberá tener un área suficiente para la colocación de los equipos y otra para el trabajo, manipulación y mantenimiento de los mismos.
2. Los accesos a sub-estaciones deben estar libres de obstáculos que puedan estorbar, en caso de una salida de emergencia.
3. La puerta de acceso puede ser corrediza o abrir hacia fuera con un ancho de sesenta

centímetros (60 cm) y una altura de un metro con noventa centímetros (1,90 m) mínimo.

4. Las sub-estaciones se localizarán preferentemente en un sitio accesible a la llegada de montacargas. En ningún caso la ruta de entrada y salida de equipos, será a lo largo de escaleras o espacios que impidan el arrastre.

5. Una sub-estación debe estar dotada de iluminación y ventilación adecuada, señalización y avisos de peligro cerca al acceso de la sub-estación, extinguidores y equipos de seguridad contra incendios, drenaje adecuado para evacuar cualquier acumulación de aceite o agua.

6. Las sub-estaciones cubiertas deben estar debidamente cercadas y con una altura mínima de dos metros con cuarenta centímetros (2,40m). Las paredes y techos de la sub-estación interior, se harán con materiales resistentes al fuego, con un mínimo de quince centímetros. El piso se hará en concreto, con un espesor mínimo de diez centímetros. En pisos superiores, se debe tener en cuenta las cargas de todos los equipos, para calcular la resistencia estructural de la sub-estación.

7. Las sub-estaciones descubiertas tendrán un cerramiento en malla ondulada o eslabonada. El piso puede ser un recubrimiento de triturado fino, dejando zonas para el arrastre de equipo o en piso duro.

ARTÍCULO 263: SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS: Toda edificación en altura, que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. La cubierta final o remate de toda edificación que disponga de diez (10) o más pisos de altura debe construirse con un tratamiento en terraza o azotea, en una proporción mínima del cincuenta por ciento (50%) del área de cubierta final de la edificación, con el fin de que pueda utilizarse como área de refugio en caso de emergencia. Dicha terraza o azotea debe tener fácil acceso por las escaleras desde el interior de la edificación y permanecer libre de obstáculos y como posible zona de evacuación.

2. Toda edificación mayor de tres (3) pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios en los vestíbulos de cada piso.

3. Toda edificación mayor de cinco (5) pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que puedan tener una ocupación superior a trescientas (300) personas en total deberá disponer de una boca de hidrante exterior a la edificación y próxima al acceso y una boca de hidrante interior con su respectiva manguera de dotación como mínimo por piso ubicadas en los halles. Ningún punto de estas edificaciones estará a más de treinta metros (30m) de una estación de manguera.

4. Toda edificación comercial o de servicios con ocho (8) pisos o más deberá dotarse con un sistema de rociadores automáticos y de alarma en cada piso.

5. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse el fuego.

6. No se podrán disponer en el piso toma corrientes e interruptores de instalaciones eléctricas con los cuales se puedan ocasionar accidentes por inundaciones o golpes.

7. Todos los cables de dichas instalaciones deberán ser conducidos por ductos o tuberías empotradas en paredes, pisos y cielos de la edificación. El diseño de estas instalaciones deberá estar de acuerdo con las especificaciones que dispongan las empresas de servicios públicos.

8. Los tanques de almacenamiento de agua y las bombas impulsoras de esta deben ubicarse en sitios de fácil acceso a través de áreas comunes.

9. Las escaleras de la edificación deben permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas con puertas ni cierres que impidan la libre circulación vertical en toda su altura.

10. Todos los espacios estarán adecuadamente ventilados para evitar la propagación de humo. Las edificaciones con atrio central tendrán ventilación superior.

11. Las denominadas fachadas flotantes, en vidrieras corridas en toda la altura de la edificación, se aislarán adecuadamente entre los pisos de forma que se impida la propagación de incendios o humo a otros niveles en caso de incendio.

12. Se debe colocar barandas de seguridad interiores o exteriores enfrente de las vidrieras que se dispongan con apoyo directo sobre el piso de las habitaciones, cuando ellas dan directamente al vacío y no se contempla área de balcón en su fachada.

13. La construcción de escuelas, templos, colegios, hospitales, clínicas, teatros y demás establecimientos de alta ocupación, no podrán localizarse a una distancia menor de sesenta metros (60 m) de las estaciones de servicio existentes y viceversa.

ARTÍCULO 264: ELEMENTOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS: Los gabinetes para extinción de incendios, deberán ser colocados de manera que:

1. Se localicen en lugares de fácil acceso y no ocasionen problemas a la circulación de las personas, ni impidan visibilidad.

2. El gabinete que contenga los elementos como extinguidor, hacha, manguera y otros elementos para los mismos fines, tengan su parte inferior a altura no mayor de 0.90 metros.

3. Las llaves para agua estén entre 1.00 metro y 1.20 metros de altura desde el piso. Se colocarán señales audibles y luminosas en los sitios de alarmas y de equipos de control de incendios. Las alarmas de emergencia audibles, deberán producir un nivel de sonido que exceda al nivel normal prevalente en al menos 15 decibeles (15 db). El sonido de alarmas no deberá exceder los 120 decibeles (120 db).

Todas las disposiciones en cuanto a seguridad contra incendios, se atemperarán a las especificaciones que determine el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Ciudad.

ARTÍCULO 265: DISPOSICIONES SOBRE BASURAS: Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un sistema de almacenamiento colectivo de basuras.

1. Los cuartos para almacenamiento de basuras en las edificaciones de que trata el presente Artículo, cumplirán como mínimo con los siguientes requisitos:

Los cuartos de basura deberán ubicarse de forma que su acceso desde el exterior sea fácil y cuente con una buena iluminación y sin obstáculos que dificulten el transporte de los recipientes de basura. Las puertas y pasillos tendrán, como mínimo, un metro (1 m) de dimensión libre.

2. El acceso desde la vía pública a los cuartos de basura se dotará de pavimento antideslizante y de suficiente dureza para que no lo dañen los golpes y esfuerzos de rodadura a que puede estar sometido en la manipulación de los recipientes. En caso de existir desniveles, se dispondrán rampas de pendiente inferior al 12% conservando el ancho de un metro (1m) de circulación. En caso de que el cuarto de basuras este localizado en el sótano o semisótano para el parqueo del edificio, la circulación de acceso y salida deberá estar claramente demarcada y no podrá efectuarse a través de las celdas de parqueo, únicamente por bienes de uso común.

3. Los acabados serán lisos, para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos en general

4. Tendrán sistemas de ventilación directa mediante tubería de ventilación o buitrones, hacia el exterior, sistemas de suministro de agua, de drenaje y control de incendios.

5. Deben tener las dimensiones suficientes para el almacenamiento de los recipientes que contienen las basuras y para facilitar el acceso y recolección de dichos recipientes por parte

del personal encargado. Las Dimensiones mínimas de estos espacios serán las que se indican según el numero de recipientes que deban albergar.

ARTÍCULO 266: DUCTOS DE BASURA: Todo edificio que contemple cinco o mas pisos de altura, deberá proveerse de ductos para la evacuación de basuras, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

1. Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con paramentos inferiores lisos, resistentes, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambio de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.
2. Su sección interior debe ser constante, no menor de cincuenta centímetros (50 cms) de diámetro interior y no debe presentar ángulos interiores.
3. Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de las basuras, esta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos vayan a parar a los recipientes.
4. Las compuertas situadas en las diferentes plantas deberán ser de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silenciosos y estanco para los olores y corrientes de aire. Se situaran en lugares de fácil acceso, preferentemente fuera de las viviendas y con suficiente espacio de maniobra.

ARTÍCULO 267: OTRAS DISPOSICIONES SOBRE BASURAS: Si el vertido de basuras a los recipientes se efectúa mediante ductos de uso colectivo, los cuartos de basura además de cumplir con las condiciones señaladas, deberán así mismo sujetarse a lo siguiente:

1. Se les proveerá de instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener basuras.
2. La boca terminal inferior del ducto deberá ir provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.
3. Deberá proveerse de una tubería de ventilación al exterior de altura superior a la del ducto y que sobresalga a la cubierta de edificio.
4. Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos dispondrá de ventilación totalmente independiente.

ARTÍCULO 268: AREAS EXTERIORES PARA RECOLECCION DE BASURAS: Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones residenciales en lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de área neta, ya sean cerrados o abiertos, deberán disponer de áreas exteriores contiguas a la vía pública, en forma de bahía, para la colocación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Para la ubicación de estas áreas se tendrá en cuenta la dirección de los vientos predominantes, con el fin de evitar que los olores sean llevados a las viviendas contiguas. Las dimensiones de estas áreas se demarcaran en el terreno y deben ser lo suficientemente amplias para contener todos los recipientes en un momento dado. Por ningún motivo dichos recipientes se localizaran sobre andén o áreas de tránsito peatonal. El diseño de estas áreas debe figurar en los planos de aprobación del proyecto.

ARTÍCULO 269: TRITURADORES DE BASURAS EN INSTALACIONES INDUSTRIALES: La instalación y funcionamiento de trituradoras de basuras para cuya evacuación se utilice el sistema de alcantarillado público, requieren permiso previo concedido por parte de la entidad encargada de la prestación de dicho servicio de la

Autoridad Ambiental Municipal y la Autoridad de Salud, para la cual consideraran los efectos de las basuras sobre los usos del agua y residuos líquidos y sobre el sistema de alcantarillado sanitario.

CAPITULO 2.

NORMAS BASICAS PARA PROCESOS DE CONSTRUCCION Y DE DEMOLICION.

ARTÍCULO 270: En toda demolición o construcción se deben cumplir mínimo las siguientes condiciones:

Las construcciones de edificios de más de tres plantas, deberán contar con mallas de protección en sus frentes y costados, fabricadas en material resistente, que impida la emisión al aire de material.

1. Cuando el desarrollo de la construcción o demolición de una edificación genere ruidos que traspasen los límites de la propiedad y que puedan afectar el medio ambiente o la tranquilidad del vecindario, los responsables de la obra deberán emplear los sistemas de control necesarios para garantizar niveles de ruido que no perturben las zonas aledañas habitadas. Si ello no fuere posible, solo se podrán ejecutar trabajos que generen ruido, en el horario comprendido entre las 9:00 A.M. y las 12:00 M., las 2:00 P.M. y las 5:00 P.M.

ARTÍCULO 271: NORMAS ESTETICAS Y DE SEGURIDAD: En los casos de construcción, reforma, adición, remodelación o demolición de edificaciones, se dará cumplimiento a las siguientes normas estéticas y de seguridad:

1. Cerramiento: El terreno donde se vaya a iniciar una edificación, deberá cercarse provisionalmente con muros en ladrillo, o tabiques de madera o metálicos, dotándolos de un acabado exterior adecuado, con base en el alineamiento que para cada caso señalen las Autoridades de Planeación.

2. Ocupación parcial de la vía pública. Para este efecto, es necesario obtener permiso de la Autoridad de Planeación Municipal, el cual se concederá una vez se demuestre por el interesado que la ocupación se justifica ante la imposibilidad de depositar los materiales o colocar los equipos en la parte interior de los inmuebles. Si éstos coinciden frente a vías con andenes cuyo ancho es inferior a dos (2) metros, no será admisible la construcción de ventanillas de observación.

3. Techo y caseta de administración: En las edificaciones en proceso de construcción, la totalidad del área reservada a la circulación de peatones deberá ser cubierta con un techo colocado a una altura mínima de tres (3) metros, y tendrá la resistencia que garantice la protección de los transeúntes contra el desprendimiento de materiales.

4. El constructor podrá ocupar la totalidad del techo para la edificación de la caseta destinada a las oficinas de administración y utilizar la fachada para la colocación de los avisos relativos a la construcción.

5. Iluminación: En las horas nocturnas, se iluminarán interiormente los pasillos de circulación de peatones y se colocarán, en la parte exterior de los mismos, lámparas rojas indicadoras de peligro.

6. Accesos vehiculares: En las edificaciones en proceso de construcción, reforma o demolición se dejará un espacio libre no inferior a cuatro metros (4 m) de ancho, dotado de puertas o cadenas que controlen el paso de los peatones por los pasillos, mientras se verifica la entrada o salida de vehículos.

7. Señalizaciones: En las obras sean de construcción, demolición, adición reforma u otra se debe señalar convenientemente los sitios o áreas restringidas para el tránsito de personas

por cuestiones de seguridad, la entrada y salida de vehículos de carga, y demás que sean necesarias para garantizar la integridad de la vida y bienes de las personas.

ARTÍCULO 272: DEMOLICION DE EDIFICACIONES: Toda demolición voluntaria de edificaciones públicas o privadas, requerirá de la autorización escrita de la autoridad de Planeación Municipal, para lo cual se seguirá con el procedimiento establecido en este acuerdo.

ARTÍCULO 273: CAUSALES DE DEMOLICION: La autoridad de Planeación Municipal podrá autorizar la demolición de edificaciones solamente en los casos siguientes:

1. Que la edificación presente estado de ruina, que amenace o ponga en peligro la integridad física de sus ocupantes, de vecinos o de transeúntes y que a juicio de la referida autoridad sea indispensable realizar la demolición, previa comprobación del caso sobre el terreno.
2. En los casos en que es indispensable demoler la edificación para darle una reutilización total o parcial al lote con otra edificación nueva.
3. Cuando se requiera demoler edificaciones por necesidad de ejecución de obras públicas en general.
4. En los casos en que expresamente haya sido ordenada la demolición de la edificación por la autoridad competente, cuando ella ha sido construida violando las normas y disposiciones municipales que rigen el proceso y desarrollo urbanístico y de construcción de edificaciones.

ARTÍCULO 274: RESTRICCIONES EN PROCESOS DE DEMOLICION: Con el fin de proteger las zonas urbanas ya construidas del deterioro físico, la Autoridad de Planeación Municipal no autorizara en general, la demolición de edificaciones para destinación de lote resultante a los usos de depósitos a la intemperie de materiales de construcción, de chatarras y de talleres de reparación mecánicas o de cualquier otro tipo, o para dejar el lote sin ninguna utilización.

Podrá autorizarse la demolición de edificaciones para destinar los lotes a parqueaderos a nivel, conforme las Normas establecidas para estas instalaciones en el presente Acuerdo, cuando estos vayan a prestar servicio a entidades públicas o privadas de carácter religioso, educacional, de salud, asistencial o recreativo, que lo requieran para su mejor funcionamiento o cuando a juicio la Autoridad de Planeación Municipal lo requiera. No se podrán realizar este tipo de demoliciones dentro del Sector Histórico y su área de influencia.

El interesado deberá presentar con la solicitud los planos del local que construirá con las normas generales y particulares del sector para los usos enumerados, una vez obtenida la licencia de construcción, se podrá autorizar la demolición.

PARÁGRAFO 1: Se deberán cumplir con las normas de protección a peatones contenidas en este acuerdo.

PARÁGRAFO 2: No se permitirá la demolición parcial o total de las edificaciones declaradas como patrimonio arquitectónico o histórico de la ciudad.

Con la solicitud de demolición el interesado deberá presentar el certificado emitido por las empresas de servicios públicos en donde conste que se solicitó la desconexión del servicio.

PARÁGRAFO 3: La autorización para demolición contemplada en el presente Artículo se le concederá al interesado cuando haya obtenido la licencia de construcción o simultanea con ella.

PARÁGRAFO 4: El manejo de escombros que se generen en el proceso de demolición deberá cumplir con la resolución 541 de 1.994 o la Norma vigente.

CAPITULO 3.

OCUPACIÓN PROVISIONAL DE VÍAS Y ZONAS PÚBLICAS EN OBRAS DE DEMOLICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 275: DISPOSICIONES GENERALES: La Autoridad de Planeación Municipal o la autoridad que ejerza sus funciones, podrá autorizar la ocupación provisional de andenes, zonas verdes, calzadas de las vías y zonas públicas del municipio, cuando el propietario o responsable de una obra requiera de estas áreas como zonas de descargue, almacenamiento de materiales de construcción y ubicación de construcciones provisionales auxiliares.

La ocupación de esas áreas se sujetará al cumplimiento de las siguientes reglas:

1. Ninguna vía vehicular o peatonal y zona o predio de uso público podrá ser cercado, construido, sembrado o interrumpido su uso indefinidamente.
2. La interrupción total del tránsito por una vía, solo se permitirá provisionalmente y por el tiempo indispensable, por razones de seguridad, cuando los requerimientos de la obra así lo exijan, lo cual debe contar con la autorización de la Autoridad de Planeación la cual informará oportunamente a la Autoridad de Tránsito.
3. Para la ocupación provisional de vías, solo se podrá autorizar como ocupar el andén más una tercera parte del ancho de la calzada, la cual debe ser debidamente demarcada.
4. Se exigirá dentro del área utilizada por la construcción, la instalación de un pasillo de seguridad sobre el andén, para proteger a los peatones de la caída de materiales, el cual tendrá un ancho mínimo de un metro (1 m). En las horas nocturnas se deberá iluminar adecuadamente el área ocupada, para que se garantice completa visibilidad.
5. En caso de preparación de mezcla de materiales sobre la calzada, una vez concluida la labor, debe procederse a la perfecta limpieza de ésta, evacuando los residuos, de manera que no se altere su superficie.
6. En el evento de que sea necesario almacenar materiales sólidos susceptibles de emitir al aire polvo y partículas contaminantes, deberán estar cubiertos en su totalidad de manera adecuada o almacenarse en recintos cerrados para impedir cualquier emisión fugitiva.
7. Los propietarios y/o contratistas de la obra están obligados a retirar cada 24 horas, los materiales de desecho o escombros que queden como residuo de la ejecución de la obra.
8. La ocupación de zonas verdes implica para el propietario o responsable de la obra, una vez concluida la obligación de proceder de inmediato a su costa a la reconstrucción o restitución de los prados y arbustos en forma similar a como se hallaba originalmente.
9. En todos los eventos en que con ocasión de los trabajos se produzca rompimiento o deterioro de las redes de servicios públicos, el responsable de la obra estará obligado a asumir de inmediato su reparación y los costos que ella represente.
10. Se prohíbe ocupar los frentes de las propiedades vecinas.
11. Sólo se permite ocupar andenes y zonas verdes que den frente a las propiedades que lo solicitan. En todas las vías se debe dejar como mínimo un metro (1 m) libre para la circulación peatonal, debidamente adecuado.

ARTÍCULO 276: Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, la Autoridad de Planeación podrá exigir la constitución de una póliza de seguros, por el tiempo estimado de la obra por un monto equivalente al 10% del presupuesto total de la misma.

CAPITULO 4.

CERRAMIENTO DE DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES Y EDIFICIOS AISLADOS

ARTÍCULO 277: NORMAS PARA EL CERRAMIENTO DE DESARROLLOS URBANISTICOS RESIDENCIALES Y EDIFICIOS AISLADOS: Para los efectos del cerramiento de edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales se establecen los siguientes casos:

1. Edificaciones nuevas: Se concederá la autorización de cierre al momento en que se aprueban los planos, a solicitud expresa del interesado previo cumpliendo con todos los requisitos establecidos para ello. Los desarrollos urbanísticos y edificios aislados aprobados con anterioridad a la presente reglamentación y sin recibo de construcción podrán cerrarse siempre y cuando no incluyan dentro del área de cerramiento áreas públicas. No obstante, las características del cerco deben cumplir con los requisitos contemplados en este capítulo.
2. Desarrollos urbanísticos y edificios aislados ya aprobados: Si fueron aprobados como cerrados en fecha anterior a la entrada en vigencia de las presentes normas, se les mantendrán las condiciones de dicha aprobación y se les concederá el recibo de construcción al ser solicitado por el interesado, una vez se constate el cumplimiento por parte de éste de las condiciones establecidas en la fecha de aprobación. Las variaciones que afecten las condiciones de la aprobación inicial para el cierre deben someterse a los requisitos de las presentes normas.
3. Para desarrollos urbanísticos y edificios aislados ya construidos: Si las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de las presentes normas, y las mismas contaren con el respectivo recibo de construcción, cuando se quisiera que fueren cerradas por sus propietarios, dicho cerramiento se podrá autorizar siempre y cuando los interesados demuestren ante la Autoridad de Planeación Municipal que el proyecto de cerramiento cumple con todas las disposiciones establecidas por las presentes normas.

ARTÍCULO 278: CONDICIONES Y REQUISITOS BASICOS PARA EL CERRAMIENTO. Los edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales deben cumplir con los siguientes requisitos como mínimo:

1. Área máxima de terreno que puede ser cerrada: El área máxima susceptible de ser cerrada es de una (1) hectárea, siempre y cuando no se afecte la continuidad vial o del sistema de espacio público. Sin embargo, cuando por las condiciones topográficas del terreno, la conformación del sector y otros factores debidamente sustentados, no sea posible continuar las vías que rodean el proyecto, ni se afecte el buen funcionamiento de los servicios públicos, se podrá autorizar el cerramiento de áreas mayores, previo estudio del caso, por parte de la Autoridad de Planeación Municipal.
2. Tipo de cerramiento: Este deberá permitir la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público circundante o con los paramentos o fachadas de las edificaciones, o en setos vivos.
3. La altura del cerramiento será de dos (2mt): Se admitirán machones en mampostería con un ancho máximo de cuarenta centímetros (40 cm). La separación mínima entre machones será de dos con cincuenta metros (2.50 metros).
4. Áreas que podrán ser englobadas dentro de un cerco: Todas aquellas áreas libres privadas tales como jardines, áreas de servicios colectivos y recreacionales, vías vehiculares y peatonales privadas de distribución interna en las edificaciones, retiros privados de antejardín con frente a las vías públicas, retiros a quebradas luego de dejar diez metros (10

m) al borde exterior superior del cauce. Los cercos de estas áreas deberán ser claramente delimitados sobre los planos del proyecto para su debida aprobación.

5. Áreas que deberán permanecer sin cerramiento: Todas las áreas de uso público y de servicios colectivos que se cedan a cualquier título al municipio o entidades públicas. Para este tipo de áreas, una vez dispuestas y definidas claramente sobre el proyecto aprobado legalmente y previamente construidas las obras de urbanización, la Autoridad de Planeación Municipal o la autoridad que ejerza sus funciones no podrá autorizar el cerramiento de ellas de ningún modo ni bajo ninguna forma de tenencia y deberá exigirse la cesión por escritura pública si el interesado no lo hubiere hecho antes del recibo de las obras de urbanización, requisito sin el cual no se concederá el respectivo recibo a las edificaciones levantadas.

6. Obligaciones de los copropietarios de los edificios aislados y desarrollos urbanísticos residenciales cerrados: Los copropietarios de este tipo de edificaciones estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas y de las edificaciones de servicios colectivos englobados por el cerramiento. Así mismo deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado y telecomunicaciones que queden dispuestas en su interior salvo que existan servidumbres y organizar y recolectar internamente las basuras, pues este servicio solo se prestara hasta aquellos sitios previamente dispuestos para la concentración de las basuras. Además, deberán cancelar todos los impuestos correspondientes al total del área libre interna de zonas verdes y de vías privadas y edificaciones de uso exclusivo de los propietarios o residentes de la urbanización.

ARTÍCULO 279: OTRAS DISPOSICIONES SOBRE CERRAMIENTOS: Las empresas de servicios públicos podrán establecer sus propios reglamentos en cuanto a servidumbre, instalaciones, redes y mantenimiento de los servicios que se prestan al interior de los desarrollo urbanos cerrados.

TITULO XI.

NORMAS Y PROCESO DE URBANIZACION.

CAPITULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 280: AREA URBANIZABLE: Entiéndase como área urbanizable de un predio aquella que resulta de la resta del área bruta del lote menos las zonas protegidas de conformidad con el presente Acuerdo y las disposiciones de superior jerarquía, las rondas de río y las zonas de riesgo.

ARTÍCULO 281: DESARROLLO URBANISTICO O URBANIZACION: Es el proceso mediante el cual un globo de terreno localizado en el área urbana o de expansión urbana apto para ser desarrollado de conformidad con las Normas establecidas en el presenta Acuerdo y con otras de superior jerarquía, es dotado y vinculado plenamente a la malla vial urbana e integrado a la red de servicios públicos y del sistema de espacio público, vial y de zonas libres comunales y/o recreativas, habilitando, en el, predios o áreas específicas permitiendo la construcción de edificaciones que cumplan las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso.

Dentro de esta definición se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir en cinco o más lotes individuales, siempre y cuando se realicen obras para su vinculación con la malla urbana; si estas no se requieren, recibirán tratamiento especial a juicio de la Autoridad de Planeación Municipal, considerando su área global y el uso al cual se

destinarán, dando prelación a los programas de vivienda de interés social.

PARÁGRAFO 1: Los programas de carácter institucional, educativos, religiosos, de salud o recreativos tendrán tratamiento especial y se reglamentan las condiciones y requerimientos para su aprobación, según cada uso específico.

ARTÍCULO 282: TIPOS DE URBANIZACIÓN: Las urbanizaciones se clasifican en los siguientes tipos:

Residencial: Cuando se destina para vivienda y sus usos complementarios.

Comercio: Cuando sus edificaciones se destinan a actividades mercantiles o comerciales y sus usos complementarios.

Industria: Cuando las edificaciones se destinen para la realización de procesos de transformación de materias primas.

Mixtas: Cuando sus edificaciones son aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

PARÁGRAFO 1: Las urbanizaciones clasificadas en el presente artículo se deberán localizar según la zonificación urbana establecida en el Plano Código No. 07 correspondiente, el cual hace parte integral de este Acuerdo, atendiendo los criterios de compatibilidad de usos de impactos que genere tanto físicos, sociales y ambientales.

ARTÍCULO 283 : URBANIZACIÓN EN SUELOS DE EXPANSIÓN: Los procesos de parcelación, urbanización y construcción de los terrenos en suelos de expansión serán ejecutados exclusivamente a través de Planes Parciales ya sean de iniciativa pública, privada o bajo figuras de asociación o corporación entre estas, según las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial, y en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

PARÁGRAFO 1: En el evento de la definición de los futuros suelos de expansión se deberá seguir como política fundamental la necesidad de dirigir la expansión en el sentido Norte y Sur, teniendo en cuenta la limitante occidental correspondiente a la cota mínima para drenar por gravedad a la planta de tratamiento de aguas residuales.

PARÁGRAFO 2: Cuando en suelo de expansión se hayan dado desarrollos urbanísticos cumpliendo con todas las disposiciones legales vigentes, el Concejo Municipal, a través de Acuerdo, incorporará estos desarrollos al suelo urbano, teniendo en cuenta la utilización previa por parte del Concejo Municipal, de acuerdo con sus facultades constitucionales.

ARTÍCULO 284: REQUISITOS GENERALES: Todo proyecto de urbanización ubicado en zonas a desarrollar y los que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana, en zonas ya urbanizadas, requieren el análisis previo del terreno seleccionado, el cual cumplirá con las siguientes condiciones mínimas:

1. Que garantice condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, estabilidad del

terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.

2. Que ofrezca accesibilidad de instalación de servicios básicos de acueducto, alcantarillado, telefonía, energía y se posibilite la recolección de basuras.
3. Que reserve áreas para zonas verdes, servicios colectivos comunitarios y la construcción de vías vehiculares y peatonales, en la forma establecida en el presente Acuerdo.
4. Que prevea las franjas de terreno necesarias para los retiros laterales de las corrientes naturales de agua, y zonas de conservación forestal en el caso en que estas existan.

ARTÍCULO 285 : REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS: Las redes que deben incluirse en los proyectos de desarrollos urbanísticos se extenderán en lo posible por el área pública, sin embargo cuando se proyecten por áreas privadas o bienes comunes de circulación, deben ser libres. Será obligatorio constituir las servidumbres a favor de las empresas de servicios públicos.

El interesado debe tramitar ante estas entidades todo lo relativo a cesiones de franjas o servidumbres para la ubicación de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, así como lo relativo a la construcción y recibo de las mismas. Estas redes deben ser construidas por el interesado.

ARTÍCULO 286 : VINCULACIÓN A LA MALLA URBANA: Cuando las áreas por desarrollar no están dentro de los terrenos urbanizados y las redes de servicios públicos como son alcantarillado, acueducto, telefonía, energía y alumbrado y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el interesado tendrá que construir las redes y vías principales necesarias para su vinculación. El interesado deberá presentar el proyecto correspondiente ante la Secretaría de Planeación Municipal o dependencia del municipio que cumpla sus funciones y ante las empresas de servicios públicos correspondientes para su aprobación.

ARTÍCULO 287 : LICENCIA PARA UBANIZAR O CONSTRUIR: Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda construir en el municipio requiere de aprobación y expedición de licencia por parte de la Curaduría Urbana previo concepto de la Autoridad de Planeación Municipal o de la dependencia del municipio que cumpla sus funciones y de las demás Autoridades competentes para poder dar comienzo a la ejecución de las obras.

PARÁGRAFO 1: Para el cumplimiento de este artículos los nuevos desarrollos y proyectos urbanísticos deberán ser revisados por la Autoridad de Planeación Municipal quien emitirá concepto.

ARTÍCULO 288: ACTA DE INVENTARIO DEL ESPACIO PÚBLICO: Para la aprobación de los proyectos de urbanización o para obtener la licencia de construcción de cualquier edificación, deberá adjuntarse a la documentación requerida, el acta de inventario del estado del espacio público, suscrita por el interesado y la Secretaría de Obras Públicas, en la cual conste el estado de los pavimentos, de las calzadas, de los andenes, de las zonas verdes públicas y corrientes de agua, próximas al proyecto.

Para el recibo de la urbanización o de la construcción el espacio público deberá estar en igual estado que al iniciar las obras.

ARTÍCULO 289 : URBANIZACIÓN POR ETAPAS: En los casos en los cuales no sea posible culminar todas las obras de una determinada etapa, esta puede dividirse en sub-etapas previa solicitud a la Autoridad de Planeación Municipal o dependencia del municipio que cumpla sus funciones, cumpliendo cada una de ellas los criterios de autosuficiencia establecidos en el presente Acuerdo. No se otorgará recibo a las etapas o sub-etapas que no estén debidamente terminadas sus obras de urbanización o cuando existen faltantes en la proporción de parqueaderos, áreas verdes, servicios colectivos, cesiones al municipio, etc. o no tengan el respectivo recibo por parte de las entidades municipales correspondientes.

ARTÍCULO 290 : INVASIÓN DE TIERRAS O EDIFICACIONES: El particular que, con el propósito de obtener para sí o para un tercero, provecho ilícito, invada terreno o edificaciones ajenas, será sancionado por la autoridad competente conforme lo establece la ley 308 de 1996.

ARTÍCULO 291 : PROTECCIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES

TRADICIONALES: Todo desarrollo urbanístico o edificación que se pretenda realizar en el municipio y en cuyos terrenos existan edificaciones tradicionales tales como: casas o construcciones de antiguas haciendas, capillas, estructuras o construcciones de interés estético, artístico, histórico o testimonial; y que no se encuentren incluidas en el inventario de patrimonio arquitectónico municipal o nacional, se deberán localizar en el plano de levantamiento del terreno, para que se evalúe sus cualidades arquitectónicas o constructivas y definir un posible tratamiento de conservación sobre la edificación. En caso de definirse dicho tratamiento, el interesado deberá restaurarlo y podrá incorporarlo al proyecto destinándolo para usos comunales y de equipamientos exigidos por el desarrollo y otro uso que permita su conservación.

La evaluación de las calidades arquitectónicas de la edificación será llevada a cabo por la Junta de Patrimonio, debiéndose definir además un área de amortiguación alrededor de la construcción.

PARÁGRAFO 1: Como mecanismo de compensación al urbanizador o interesado por esta restricción, la Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia del municipio que cumpla sus funciones, proporcionará la oportunidad de construir adicionalmente al número máximo de metros cuadrados que admite la norma para dicho desarrollo, el equivalente en metros cuadrados al doble del área construida a conservar.

Si el área a conservar excede la exigencia de la norma se le permitirá un aumento equivalente a dicho excedente en el índice de construcción.

La construcción podrá ser cedida como equipamiento colectivo de acuerdo con la norma correspondiente a cesiones obligatorias. En caso de quedar faltando área para cumplir con los requerimientos obligatorios de cesiones para servicios colectivos, el interesado deberá completarla desarrollando el faltante en un proceso que se concertará con la autoridad de Planeación y la participación de la Junta de Patrimonio. En caso de proponer una adición,

esta no podrá alterar sustancialmente la configuración arquitectónica de la misma.

Este incentivo figurará en el acto aprobatorio y se solemnizará mediante acta de compromiso de cumplimiento suscrita con el interesado. El incumplimiento de lo convenido por parte del interesado será motivo suficiente para no expedir recibo de construcción para el total de las edificaciones, debiendo reconstruir la edificación demolida.

CAPITULO 2.

NORMAS PARA LA URBANIZACION DE TERRENOS.

ARTÍCULO 292 : Sólo se permitirá el desarrollo de urbanizaciones y parcelaciones, en terrenos que cumplan con las siguientes características:

1. Que se localicen en las áreas de actividad donde el uso del suelo lo permita.
2. Que garanticen condiciones de firmeza y estabilidad del terreno.
3. Que no se encuentren en zonas de riesgo no mitigable o de alto riesgo de crecientes.
4. Que no se encuentren localizadas antes de la bocatoma o planta de bombeo del acueducto.
5. Que se encuentren por debajo de la cota de los tanques de depósito del acueducto y que puedan dotarse de redes de agua potable con la presión mínima de servicio establecida por las normas de Ley aplicable.
6. Que se encuentren por encima del nivel de las redes públicas principales de alcantarillado y que puedan conectarse a este servicio.
7. Que puedan dotarse de redes de energía eléctrica, gas y teléfonos, interconectándose con las redes públicas de estos servicios.
8. Que no se encuentren dentro del área de seguridad de plantas de abastecimiento de combustibles.
9. Que presenten posibilidades de empalme con el sistema vial del municipio.
10. Que no estén ubicados en sitios próximos a industrias que generen altos grados de contaminación.
11. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el medio.

ARTÍCULO 293 :TERRENOS NO URBANIZABLES: Se excluye la posibilidad de desarrollar proyectos de urbanización, o de consolidar los existentes, en terrenos que se encuentren localizados en las siguientes áreas:

1. En áreas de alto riesgo, previamente identificadas con estudios técnicos por estar sujetos a inundaciones, deslizamientos de tierra, hundimientos, degradación o desestabilización por erosión natural o actividades extractivas o que según los estudios geológicos no son aptos para la construcción de edificaciones.
2. En zonas de protección de los zanjones, quebradas, ríos, lagos, lagunas, humedales y en general cuando pongan en peligro la conservación de los recursos hídricos.
3. En zonas de protección de los recursos orográficos o paisajísticos.
4. En zonas de reserva forestal o protectoras, de conformidad con las normas contenidas en este Acuerdo y en el Código de Recursos Naturales.
5. En zonas de futuro trazado, ampliación o rectificación de ferrocarriles, carreteras, caminos, cauces, canales o en zonas de protección de estas.
6. En zonas de futuro trazado, ampliación o rectificación de la infraestructura de servicios públicos, redes eléctricas de alta tensión, acueductos, oleoductos, gasoductos.
7. Sólo podrá urbanizarse y edificarse en área urbana y de expansión urbana en terrenos

cuya pendiente media es igual o inferior al 30% y si son geológicamente estables.

ARTÍCULO 294 :PROTECCION FORESTAL Y ZONAS DE PRESERVACION ECOLOGICA. Todo lote que conlleve un proceso de urbanización o de construcción se debe ajustar a las normas contenidas en el Decreto Ley No. 2811 de 1974 y en las demás normas reglamentarias sobre protección de los recursos naturales. En lo posible se deben proteger y preservar los arboles existentes. Los arboles afectados por las edificaciones serán transplantados dentro de las áreas libres, públicas o privadas, que se programen en el desarrollo. Cuando esto no sea posible por circunstancias especiales, el interesado deberá plantar un numero mayor de arboles de especies nativas al número de arboles no conservados.

Para los efectos de control sobre la arborización existente en el terreno a desarrollar, el interesado debe presentar junto con la solicitud para aprobación de vías y loteo un plano de levantamiento topográfico del mismo a escala 1:1.000 con la localización de la arborización existente y de la propuesta indicando las especies de los arboles. La Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia del municipio que cumpla sus funciones, será la entidad encargada de velar por el cumplimiento de lo dispuesto en el presente Artículo y de comunicar por escrito a la entidad competente sobre los atentados contra los recursos naturales en el municipio.

ARTÍCULO 295: CONDICIONES MORFOMÉTRICAS Y DE RIESGO GEOLÓGICO: Sólo podrá urbanizarse y edificarse en área urbana y de expansión urbana en terrenos cuya pendiente media es igual o inferior al 30% y si son geológicamente estables.

La autoridad de planeación municipal para expedir concepto a la Curaduría Urbana y cumplir con otras funciones exigirá a todo urbanizador que certifique mediante estudio debidamente comprobado que el terreno a urbanizar o edificar, presenta condiciones favorables para ello. Los estudios en mención serán de Inundabilidad en área plana y de Estabilidad Geológica o Geotecnica en Laderas.

PARÁGRAFO 1: Los estudios a que este Artículo se refiere deben ser llevados a cabo por profesionales acuditados en la materia, o por firmas que tengan por objeto tales servicios profesionales. La Autoridad de Planeación Municipal, podrá solicitar adiciones como por ejemplo Planes de Contingencia, si lo estima conveniente. Así mismo podrá hacer uso de la información que encuentre en los citados estudios para los sistemas de información y Banco de datos que organice o de los que forme o llegue a formar parte.

ARTÍCULO 296: DE LAS AGUAS LLUVIAS Y SERVIDAS: Todo urbanizador deberá presentar ante la autoridad de planeación municipal respectiva el adecuado manejo y disposición de las aguas lluvias y de las aguas servidas, que garanticen la estabilidad a corto y largo plazo de los terrenos de la propia urbanización y de sus vecindades hasta el lugar de disposición final de dichas aguas.

La autoridad de planeación municipal podrá solicitar adiciones o modificaciones a los estudios que le son presentados en cumplimiento del presente artículo.

Las adiciones o modificaciones serán solicitadas cuando a juicio de la Autoridad de Planeación Municipal y durante el trámite ante la Curaduría Urbana, se presenten deficiencias en la información sobre la cual se basan las condiciones del estudio.

PARÁGRAFO 1: Los estudios a que este artículo se refiere deben ser llevados a cabo por ingenieros y geólogos debidamente matriculados o por firmas que tengan por objeto tales servicios profesionales.

La autoridad de planeación municipal podrá hacer uso de la información que se encuentre en estos estudios para los sistemas de información y banco de datos que organice o de los que forme o llegue a formar parte.

ARTÍCULO 297: DESARROLLO POR ETAPAS: La autoridad competente podrá autorizar que el proceso de desarrollo por urbanización pueda ser realizado por etapas. Las licencias de urbanismo pueden otorgarse por etapas de desarrollo, independientes del tamaño del proyecto urbanístico aprobado, cada una de las cuales debe cumplir en si misma con las normas establecidas para el proceso de desarrollo por urbanización, respetando los porcentajes de cesión correspondientes a cada etapa, que el conjunto de la urbanización debe hacer al municipio.

ARTÍCULO 298: CONDICIONES DE LAS MANZANAS: Todo proyecto de urbanización deberá conformar manzanas, delimitadas por una malla vial vehicular que debe cumplir con los criterios viales establecidos en el presente Acuerdo y articularse con el Plan Vial, para lo cual deberán consultarse previamente la estructuración urbana del sector al cual pertenece el futuro proyecto.

Las manzanas que se conformen deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que se ajusten a las especificaciones establecidas por las respectivas empresas de servicios públicos.
2. Que tengan acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público.
3. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
4. En caso de desarrollo por supermanzanas, que tengan una dimensión máxima equivalente a cuatro (4) hectáreas, la cual estará definida por una malla vial vehicular de uso público.
5. Que la distancia desde cualquier predio a una calzada vehicular, sea máximo de 40 metros.
6. Deberá presentarse un estudio de articulación vial con la malla urbana definida por el Plan Vial, para lo cual se deberá el urbanizador o interesado deberá solicitar las vías obligadas.

ARTÍCULO 299: NORMAS GENERALES SOBRE CERRAMIENTOS

PROVISIONALES DE PREDIOS: En el proceso de urbanización de un predio o de construcción se dispondrá de cerramientos, los cuales se encuentran regulados por las siguientes disposiciones:

1. Predios no urbanizados: En todos los casos deben marcarse claramente las zonas de reserva vial, las cuales solamente pueden ser objeto de cerramiento en alambre de púas.
2. Cerramiento de predios no edificados:
3. Contra espacio público. Se deben levantar en el paramento de construcción reglamentario, con muros tratados en materiales de fachada y altura mínima de 2.40 metros. Contra predios vecinos. Se deben levantar en los linderos de los mismos, excepto en las áreas de antejardín y cumplir con las características del párrafo anterior.

3. Cerramiento en edificaciones:

Contra espacio público donde existe antejardín. Sobre estos muros no se admitirá la colocación o pintura de avisos publicitarios, sin embargo pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

Contra predios vecinos o edificaciones en primer piso. Se debe levantar en los linderos del predio, con las características definidas en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 300: LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCION O DEMOLICION: Esta clase de predios deberá tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes. Deberá además presentar las protecciones necesarias para evitar la caída de materiales sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo peatonal y la debida protección a los peatones.

CAPITULO 3. REGLAMENTACIONES GENERALES PARA LAS URBANIZACIONES RESIDENCIALES

ARTÍCULO 301: LOTE MINIMO: El área del lote para vivienda unifamiliar urbana, será mínimo de setenta metros cuadrados (70M²), con cinco metros (5 M.) de frente como mínimo, para los estratos 1 y 2; para los estratos 3 y 4, mínimo setenta y cinco metros cuadrados (75M²), y para los estratos 5 y 6, mínimo noventa metros cuadrados (90M²).

PARÁGRAFO: Este artículo sólo es aplicable a proyectos nuevos que inicien su proceso a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

ARTÍCULO 302: Las viviendas unifamiliares se dividen en:

1. Unidad básica por desarrollo progresivo: Es la solución de vivienda cuya construcción se efectúa en dos etapas, comprendiendo la primera etapa, como mínimo, la adquisición de un lote urbanizado, y la segunda etapa, la ejecución de la unidad básica de vivienda.
2. Unidad básica: Es la solución de vivienda que además del lote urbanizado incluye una edificación conformada por un espacio múltiple y baño con sanitario, lavamanos y ducha. Tendrán un área mínima construida de 30 metros cuadrados.
3. Vivienda mínima: Es la solución de vivienda que además de la unidad básica incluye espacios independientes para alcobas y cocina. Tendrá un área mínima construida de 45 metros cuadrados.

Estas normas están sujetas las disposiciones de orden nacional que sobre la materia se dispongan. Por tanto el municipio deberá adecuar estas disposiciones frente a aquellas que de mayor jerarquía sean expedidas.

CAPITULO 4. URBANIZACION RESIDENCIAL.

ARTÍCULO 303: CLASIFICACION: Los desarrollos de urbanizaciones residenciales se clasifican de la siguiente manera:

1. Urbanización residencial por loteo individual.
2. Urbanización residencial individual en conjunto abierto.
De vivienda unifamiliar.
De vivienda bifamiliar.
3. Urbanización residencial individual en conjunto cerrado.
De vivienda unifamiliar.
De vivienda bifamiliar.
4. Urbanización residencial en conjunto multifamiliar.
5. Urbanización residencial en edificio multifamiliar.
6. Urbanización residencial en parcelación suburbana.

ARTÍCULO 304: URBANIZACION RESIDENCIAL POR LOTE O INDIVIDUAL: Consiste en la división del globo de terreno en lotes individuales conforme a los

requerimientos de áreas establecidas en el presente Acuerdo, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso o propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio o vía pública.

El desarrollo arquitectónico de cada predio constituye iniciativa de cada propietario, atemperándose a las disposiciones y reglamentaciones establecidas para el efecto en el presente Acuerdo.

PARÁGRAFO 1: Cuando un propietario adquiera dos o más predios adyacentes y los englobe, podrá desarrollarlos como edificio multifamiliar, siempre y cuando se cumplan las normas y especificaciones definidas para este tipo de construcción en este Acuerdo.

ARTÍCULO 305: URBANIZACION RESIDENCIAL INDIVIDUAL EN CONJUNTO

ABIERTO: Es la urbanización donde se desarrollan integralmente las obras urbanísticas, arquitectónicas y complementarias conforme a los requerimientos de áreas establecidas en el presente Acuerdo, donde los lotes se encuentran deslindados entre sí y las zonas de uso público debidamente alinderadas, con áreas recreativas y zonas verdes públicas, con acceso independiente a cada unidad de vivienda desde la vía pública. Este tipo de urbanización puede ser:

1. De vivienda unifamiliar
2. De vivienda bifamiliar.

ARTÍCULO 306: URBANIZACION RESIDENCIAL INDIVIDUAL EN CONJUNTO

CERRADO: Es la urbanización donde se desarrollan obras urbanísticas, arquitectónicas y complementarias conforme a los requerimientos de áreas establecidas en el presente Acuerdo, donde los lotes se encuentran deslindados entre sí y las zonas de uso comunal están debidamente alinderadas, con acceso independiente a cada unidad de vivienda desde la zona o vía común, y con acceso único al conjunto desde la vía pública. Reciben el nombre de condominio y pueden ser:

1. De vivienda unifamiliar
2. De vivienda bifamiliar.

ARTÍCULO 307: URBANIZACION RESIDENCIAL EN EDIFICIO MULTIFAMILIAR:

Se define como edificio multifamiliar, aquella construcción constituida por tres (3) o más unidades de vivienda, con acceso a cada una desde el área común y con un acceso único al área común desde la vía pública. Contempla la posibilidad de la actividad comercial como uso complementario.

ARTÍCULO 308: URBANIZACION RESIDENCIAL EN CONJUNTO

MULTIFAMILIAR: Lo constituye la agrupación de dos o más edificios de tres (3) o más pisos, destinados a usos residenciales que se constituye en terrenos insertados dentro de la malla urbana, plenamente vinculados con la infraestructura vial y de servicios públicos.

ARTÍCULO 309: URBANIZACIÓN RESIDENCIAL EN PARCELACIÓN

CAMPESTRE: Son aquellas subdivisiones de un globo de terreno localizado en suelo suburbano o rural del municipio, cuyo destino es el uso de vivienda campestre de baja densidad, al cual se le debe dotar de infraestructura de servicios en saneamiento básico de manera autónoma para su desarrollo.

CAPITULO 5.

NORMAS PARA URBANIZACION RESIDENCIAL POR LOTE O INDIVIDUAL.

ARTÍCULO 310: DEFINICION: Consiste en la división del globo de terreno en lotes individuales conforme a los requerimientos de áreas establecidas en el presente acuerdo, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso o propiedad pública o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio o vía pública. El desarrollo arquitectónico de cada predio constituye iniciativa de cada propietario, atemperándose a las disposiciones y reglamentaciones establecidas para el efecto en el presente Acuerdo

Para el desarrollo de este sistema de urbanización se debe cumplir con las siguientes normas:

1. El lote mínimo para soluciones unifamiliares bajo este sistema será de sesenta metros cuadrados (70 m².), con un frente mínimo de cinco metros (5 m.).
2. Las vías vehiculares internas no suministradas en el esquema básico tendrán una sección mínima de cinco metros (5 m.) de calzada y un metro con veinte (1.20 m.) de andén. Los antejardines serán mínimo de un metro (1.00 m.). En todo caso se deberá cumplir con lo dispuesto en los perfiles viales definidos en el Plan Vial urbano en lo correspondiente a secciones viales y antejardines.
3. Las manzanas deben estar delimitadas por una malla vial vehicular que debe cumplir con los criterios viales establecidos en el presente acuerdo y articularse con el Plan Vial, para lo cual deberá consultarse previamente la estructuración urbana del sector, al cual pertenece el futuro proyecto. La distancia máxima de una vivienda a una vía vehicular será máximo de cuarenta metros (40 m.).
4. En caso de disponerse de vías semipeatonales estas tendrán una sección mínima útil de tres metros (3 m.) a partir de la cual podrán desarrollarse, a cada lado, los antejardines correspondientes a las viviendas, los cuales no podrán ser construidos u ocupados con ningún tipo de elementos o estructura.
5. Para desarrollos donde las áreas de los lotes sean menores o iguales a cien metros cuadrados (100 M².), los parqueaderos se diseñarán a razón de uno por cada siete soluciones de vivienda.
6. Para desarrollos donde las áreas de los lotes sean mayores a cien metros cuadrados (100 M².) los parqueaderos se diseñarán a razón de uno por cada cuatro soluciones de vivienda.
7. En cualquiera de los casos deberán plantearse guardando una proporción del 70 % para vehículos grandes de cinco por dos con cuarenta metros (5.0 x 2.40 m), y el 30 % para vehículos pequeños de cuatro con veinte metros por dos con veinte metros (4.20 x 2.20 m).
8. Cuando los parqueaderos se planteen en bahías adyacentes a vías con cinco (5.0 m.) de sección, en ángulos de 45, 60 y 90 grados, la bahía deberá presentar un ancho de seis con cincuenta metros (6.50 m) lineales con el fin de facilitar la maniobrabilidad.
9. Entre las zonas de parqueo y el paramento más cercano se conservará una distancia mínima de un metro con cincuenta (1.50 m) a manera de andén.
10. En urbanizaciones de loteo individual el urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo con el fin de hacer entrega de los planos a los compradores para acogerse a un diseño base. El nuevo propietario podrá desarrollar la propuesta de vivienda presentada por el urbanista o desarrollar otra distinta siempre y cuando esta haya sido elaborada y avalada por un arquitecto e ingeniero civil y cumplir con las demás disposiciones señaladas en este Acuerdo para la consecución de la licencia de construcción..
11. La altura máxima permitida para este tipo de desarrollos será de dos pisos. Los retiros

posteriores o patios serán de tres metros (3 m.) para un área mínima de patio de nueve metros cuadrados (9 m.). El retiro podrá ser como mínimo de dos metros con cincuenta (2.5 m) cuando la fachada sea semicerrada o cerrada pero manteniendo el área mínima de patio señalada en nueve metros cuadrados (9 M2.).

ARTÍCULO 311: CESIONES: Para efectos de calcular las cesiones urbanísticas gratuitas para área verde y equipamientos comunales se debe consultar el capítulo correspondiente.

ARTÍCULO 312: OTRAS NORMAS: Las normas establecidas en el presente capítulo se complementan con las demás definidas en el presente Acuerdo.

CAPITULO 6.

NORMAS PARA URBANIZACION RESIDENCIAL INDIVIDUAL EN CONJUNTO ABIERTO.

ARTÍCULO 313: DEFINICION: Es la urbanización donde se desarrollan obras urbanísticas, arquitectónicas y complementarias conforme a los requerimientos de áreas establecidas en el presente Acuerdo, donde los lotes se encuentran deslindados entre sí y de las zonas de uso público, debidamente alinderados, con áreas recreativas y zonas verdes públicas, con acceso independiente a cada unidad de vivienda desde la vía pública. Se divide en dos: de vivienda unifamiliar y de vivienda bifamiliar.

Para el desarrollo de este sistema de urbanización se debe cumplir con las siguientes normas:

1. El lote mínimo para soluciones residenciales bajo este sistema será de setenta metros cuadrados (70 m2.), con un frente mínimo de cinco metros (5 m.).
2. Las vías vehiculares internas no suministradas en el esquema básico tendrán una sección mínima de cinco metros (5 m.) de calzada y un metro (1 m.) de andén adicionalmente a este el antejardín será mínimo de un metro (1 m.). En todo caso se debe cumplir con lo dispuesto en los perfiles viales definidos en el plan vial urbano en lo correspondiente a secciones viales, andenes y antejardines.
3. Las manzanas deben estar delimitadas por una malla vial vehicular que debe cumplir con los criterios viales establecidos en el presente Acuerdo y articularse con el Plan Vial, para lo cual deberán consultarse previamente la estructuración urbana del sector, al cual pertenece el futuro proyecto. La distancia máxima de una vivienda a una vía vehicular será máximo de cuarenta metros (40 m.).
4. En caso de disponerse de vías semipeatonales estas tendrán una sección mínima de tres metros (3 m.) a partir de la cual podrán desarrollarse, a cada lado, los antejardines correspondientes a las viviendas, los cuales no podrán ser construidos u ocupados con ningún tipo de elemento o estructura.
5. Para desarrollos donde las áreas de los lotes sean menores o iguales a cien metros cuadrados (100 M2.), los parqueaderos se diseñarán a razón de uno por cada siete soluciones de vivienda.
6. Para desarrollos donde las áreas de los lotes sean mayores a cien metros cuadrados (100 M2.) los parqueaderos se diseñarán a razón de uno por cada cuatro soluciones de vivienda
7. En cualquiera de los casos los parqueaderos deberán plantearse guardando una proporción del 70 % para vehículos grandes de cinco por dos metros con cuarenta (5.0 x 2.40 m), y el 30 % para vehículos pequeños de cuatro metros con veinte por dos metros con veinte (4.20 x 2.20 m)
8. Entre las zonas de parqueo y el paramento más cercano se conservará una distancia mínima de un metro con cincuenta (1.50 m) a manera de andén.

9. En urbanizaciones de loteo individual el urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo con el fin de hacer entrega de los planos a los compradores para acogerse a un diseño base. El nuevo propietario podrá desarrollar la propuesta de vivienda presentada por el urbanizador o desarrollar otra distinta, siempre y cuando esta haya sido elaborada y avalada por un arquitecto e ingeniero civil y cumplir con las demás disposiciones señaladas en este acuerdo para la consecución de la licencia de construcción.

10. En aquellas construcciones que presentan servidumbre de vista se exigirá un aislamiento en segundo piso de tres metros (3 m.). No se exigirá aislamiento posterior cuando los proyectos arquitectónicos presenten soluciones adecuadas de iluminación y ventilación hacia patios interiores los cuales tendrán un área mínima cada uno de cuatro metros cuadrados (4 M²). La suma de las áreas de los patios será mínimo de nueve metros cuadrados (9 M²).

11. La vivienda unifamiliar se podrá desarrollar bajo el sistema de desarrollo progresivo a partir de la unidad básica o de la vivienda mínima (una alcoba) siempre y cuando el urbanizador presente para su aprobación el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda completa.

12. Se deberán entregar a cada comprador los diseños antes mencionados de manera que le faciliten continuar con el desarrollo posterior de la vivienda.

ARTÍCULO 314: CESIONES: Para efectos de calcular las cesiones urbanísticas gratuitas para área verde y equipamientos comunales se debe consultar el capítulo correspondiente.

ARTÍCULO 315: OTRAS NORMAS: Las normas establecidas en el presente capítulo se complementan con las demás definidas en el presente Acuerdo.

CAPITULO 7.

NORMAS PARA URBANIZACION RESIDENCIAL INDIVIDUAL EN CONJUNTO CERRADO.

ARTÍCULO 316: NORMAS PARA URBANIZACION RESIDENCIAL EN CONJUNTO CERRADO: En terrenos urbanizados o urbanizaciones unifamiliares y bifamiliares se permitirán conjuntos cerrados bajo las siguientes condiciones:

1. El área máxima que puede cerrarse sin interrumpir la continuidad de las vías públicas existentes en los barrios aledaños es de seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 m²).

2. El área máxima debe conectarse con otras áreas de la urbanización mediante vías internas.

3. Entre conjuntos cerrados o conjunto cerrado y conjuntos abiertos deben construirse vías locales de sección mínima de 12,60 metros y antejardines de 3 metros, de manera que se garantice la continuidad de la malla vial local.

4. Si el proyecto de urbanizaciones se integra a la malla vial secundaria con vías obligadas del plan vial podrá concertarse el aumento del área del conjunto cerrado.

5. Deberá poseer en el interior del conjunto, mínimo un parqueadero por cada tres (3) unidades de vivienda.

6. Un 70% de los parqueaderos interiores estarán destinados para vehículos grandes, de 5 metros por 2.40 metros y el 30% restante para vehículos pequeños, de 4.20 por 2.20 metros. Los parqueaderos para visitantes ser dispondrán a razón de uno por cada quince unidades de vivienda y se localizarán al exterior del conjunto.

7. El conjunto tendrá al menos una unidad común para la recolección de basuras, localizada

en un área de fácil acceso para el depósito y evacuación de las mismas, con una capacidad mínima de dos metros cúbicos (2 M3.) por cada diez viviendas, incrementando su área en razón de un metro cubico (1M3) por cada cinco viviendas adicionales.

ARTÍCULO 317: CESIONES: Para efectos de calcular las cesiones urbanísticas gratuitas para área verde y equipamientos comunales se debe consultar el capítulo correspondiente.

ARTÍCULO 318: OTRAS NORMAS: Las normas establecidas en el presente capítulo se complementan con las demás definidas en el presenta acuerdo.

ARTÍCULO 319: Las urbanizaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto cerrado, deberán establecer claramente las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales aparecerán claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes de acuerdo con las normas legales vigentes.

ARTÍCULO 320: Todo conjunto cerrado deberá tener como mínimo una portería, con frente y acceso desde la vía pública. De no poseerla debe permitirse el libre acceso del público a cualquier vivienda del conjunto.

CAPITULO 8.

NORMAS PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES.

ARTÍCULO 321: EDIFICIO MULTIFAMILIAR: Se define como edificio multifamiliar, aquella construcción constituida por tres (3) o más unidades de vivienda, con acceso a cada una desde el área común y con acceso controlado al área común desde la vía pública, con la posibilidad de comercio como uso complementario.

ARTÍCULO 322: LOCALIZACION: Sólo podrán construirse edificios multifamiliares con altura máxima de cinco pisos (15 m.) más altillo, con posibilidad de semisótano, en lotes que tengan frente a las vías colectoras definidas en el Plan Vial contenido en este Acuerdo. Para edificios de mayor altura será necesario que se localicen sobre vías marginales paisajísticas, vía arteria secundaria o vías de mayores especificaciones. La autoridad de Planeación Municipal, evaluará el proyecto y emitirá concepto acerca de la conveniencia de su localización en otro sitio, teniendo en cuenta la capacidad vial existente, así como los usos y tratamientos definidos para dicho sector.

ARTÍCULO 323: CULATAS. Para el caso de edificaciones de tres pisos y más o aquellas que presenten culatas, estas deberán ser tratadas como fachadas cerradas con materiales similares a los de las fachadas principales.

Debe lograrse la integración volumétrica y arquitectónica del edificio proyectado con los edificios colindantes público. Deben además presentar solución de empalme en el primer piso.

ARTÍCULO 324: AISLAMIENTOS: Para edificios de los que trata el presente capítulo se disponen las siguientes normas relacionadas con aislamientos laterales a linderos:

1. Para fachadas cerradas no será necesario.
2. Para fachadas semicerradas será mínimo de tres metros (3 m.).
3. Para fachadas abiertas será mínimo de seis metros (6 m.).

Para definir retiros, patios, retrocesos y otras normas se debe consultar el capítulo correspondiente a Normas Generales de Construcción.

ARTÍCULO 325: PARQUEADEROS: Se establecen las siguientes normas:

1. Para desarrollos que contemplen viviendas cuya área sea menor de sesenta metros cuadrados se proveerá como mínimo un parqueadero de residente por cada dos viviendas y un parqueadero de visitante por cada 8 viviendas.

2. Para desarrollos que contemplen viviendas cuya área sea mayor de sesenta y menor de cien metros cuadrados se proveerá un parqueadero de residente por cada vivienda y un parqueadero de visitante por cada 6 viviendas.
3. Para desarrollos que contemplen viviendas cuya área sea mayor de cien metros cuadrados se proveerá dos parqueaderos de residente por cada vivienda y un parqueadero de visitante por cada 4 viviendas.
4. Para efectos de calcular las cesiones urbanísticas gratuitas para área verde y equipamientos comunales se debe consultar el capítulo correspondiente. Las normas establecidas en el presente capítulo se complementan con las demás definidas en el presente Acuerdo.

CAPITULO 9.

NORMAS PARA CONJUNTOS MULTIFAMILIARES.

ARTÍCULO 326: URBANIZACION RESIDENCIAL EN CONJUNTO

MULTIFAMILIAR: Lo constituye la agrupación de dos o más edificios de tres (3) o más pisos, destinados a usos residenciales que se constituye en terrenos insertados dentro de la malla urbana, plenamente vinculados con la infraestructura vial y de servicios públicos. Todo conjunto residencial deberá conectarse al plan vial y al sistema de espacio público general si es del caso, para lo cual deberá consultarse con la autoridad de planeación municipal, quién suministrará la información necesaria para la definición de dichos requerimientos.

Todo conjunto a desarrollarse en área superior a tres mil doscientos metros (3.200 mts.), deberá diseñar una red vial local que se integre al Plan Vial, permitiendo la continuidad de la malla vial urbana.

ARTÍCULO 327: NORMAS PARA CONJUNTOS MULTIFAMILIARES CON

PARQUEADEROS EXTERIORES EN SUPERFICIE: Para los conjuntos cuyos parqueaderos se localicen en el área libre del proyecto, rigen las siguientes normas:

1. Índice de Ocupación Máxima: 35% del área neta del lote y el 65% del área libre resultante, podrá ser área privada destinada a recreación, forestación y ubicación de los parqueaderos en superficie.
2. Índice de Construcción Máxima: Correspondiente a 1.5 del área neta del lote.
3. Áreas Libres y Comunitarias: Del área libre privada, se deberán destinar como mínimo cinco metros cuadrados por vivienda para servicios comunitarios de los residentes.
4. Parqueaderos: Se deberá proveer espacio para un (1) parqueadero de residente por cada vivienda y un (1) parqueadero de visitante por cada ocho (8) viviendas.

Si el proyecto contempla áreas para uso comercial o de oficinas, se deberá proveer espacio para un parqueadero de visitante por cada cincuenta (50) metros cuadrados construidos de uso comercial y un parqueadero por cada ciento veinte (120) metros cuadrados construidos de uso para oficinas.

El área de parqueaderos de visitantes, zonas comerciales u oficinas, deberá destinarse sin afectar el área de zonas verdes, andenes y/o calzadas.

5. Retiros: Para conjuntos multifamiliares, es condición mínima necesaria que el lote tenga frente sobre vías colectoras, con sección mínima entre bordes de andén de 15.20 metros y antejardín de 3.00 metros.

El retiro frontal con relación al eje de la vía será de 10.60 metros. Sin embargo, cuando la vía sea de menor sección se dejará un retiro frontal hasta completar el mínimo exigido, o sea 10.60 metros en relación con el eje de la vía, siendo computable el área de antejardín en

el porcentaje del área libre.

Si el conjunto multifamiliar fuese “conjunto cerrado” el área de compensación para completar la sección mínima de vía exigida, deberá estar fuera del cerramiento en forma de antejardín, no se permitirá cerramiento con muros o materiales sólidos en ningún caso.

6. Los aislamientos mínimos entre fachadas abiertas del mismo conjunto serán las siguientes:

9 metros para edificios de cinco (5) pisos.

12 metros para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos.

15 metros para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos.

½ de la altura para edificios superiores a trece (13) pisos

7. Los aislamientos entre fachadas abiertas y fachadas cerradas o semi-cerradas dentro del conjunto, serán las siguientes:

6 metros para edificios hasta de cinco (5) pisos.

9 metros para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos.

12 metros para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos.

1/2 de la altura para edificios superiores a trece (13) pisos.

8. El aislamiento mínimo entre fachadas cerradas del conjunto y los predios vecinos serán de tres (3) metros.

9. Los aislamientos mínimos entre fachadas abiertas del conjunto y los predios vecinos serán los siguientes:

5 metros para edificios hasta de cinco (5) pisos.

7 metros para edificios de seis (6) a ocho (8) pisos.

9 metros para edificios de nueve (9) a doce (12) pisos.

1/3 de la altura para edificios superiores a trece (13) pisos.

Los aislamientos mínimos entre fachadas serán referenciados en la edificación de menor altura dentro del conjunto.

Los aislamientos entre fachadas semi-cerradas del conjunto serán de seis metros(6 m.) como mínimo.

Los aislamientos entre fachadas cerradas y semi-cerradas del conjunto y los predios vecinos serán de tres metros (3 m.) como mínimo.

10. Ascensores: Todo edificio multifamiliar o de carácter mixto (comercio, servicios, vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del nivel de acceso, deberá estar dotado del servicio de ascensor, que debe cumplir las normas generales previstas para estos.

11. Voladizos: 50% por ciento del antejardín, sobre andenes del conjunto, se permitirán voladizos máximos del 60% del ancho del andén, con una altura de 2.30 metros como mínimo.

ARTÍCULO 328: NORMAS PARA CONJUNTOS MULTIFAMILIARES CON

PARQUEADEROS EN SÓTANO: Para los conjuntos multifamiliares que contemplen parqueaderos en sótanos o semisótano, rigen las normas para conjuntos con parqueaderos en superficie con excepción de las siguientes, que varían para este caso específico:

1. Índice de ocupación máxima: 50% del área neta del lote para vivienda y 80% del área del lote para parqueaderos en sótanos y semisótano. El 50% restante de la ocupación de vivienda, será destinado a zonas de recreación exclusivamente y por tanto las terrazas resultantes de los sótanos de parqueadero, deberán ser tratadas como tal.

2. Índice de construcción: 2.0 para vivienda.

Si el proyecto contempla zonas comerciales, estas áreas deberán estar incluidas en el 50% de ocupación, sin afectar el índice de construcción para vivienda y sin afectar el 50% de

áreas libres para la vivienda.

ARTÍCULO 329: CONJUNTOS MIXTOS: En un solo lote podrán combinarse edificios multifamiliares y vivienda unifamiliar y bifamiliar, en cuyo caso se regirá por las siguientes normas:

1. En el área de vivienda unifamiliar, deberá proveerse un área libre de recreación privada de 20 M² por vivienda.
2. En el área de vivienda multifamiliar se aplicarán las normas para conjuntos residenciales multifamiliares.
3. El área libre de las dos (2) tipologías podrá estar en un solo globo de terreno, de acceso común a todos los propietarios.
4. Si es conjunto cerrado, rigen las normas sobre estructuración vial de las normas de conjuntos.
5. En los planos deben incluirse las áreas de cesión debidamente delimitadas y referenciadas topográficamente a las coordenadas de la urbanización.

ARTÍCULO 330: OTRAS NORMAS: Las normas establecidas en el presente capítulo se complementan con las demás definidas en el presente acuerdo.

CAPITULO 10.

PROPIEDAD PRIVADA COMUNAL.

ARTÍCULO 331: ELEMENTOS DE LA PROPIEDAD PRIVADA COMUNAL: Forman parte integrante de la propiedad privada comunal las fachadas, los tejados y el volumen de cada edificación. Se entiende por fachadas todas las partes que forman el exterior de las edificaciones, tales como muros, materiales de terminación, ventanerías, cornisas, aleros, voladizos, jardines, antejardines y pinturas o lacas, así sean transparentes.

Los elementos de que trata el presente artículo no podrán ser modificados total o parcialmente sin previa consulta a la asamblea de copropietarios y aceptación de la División de Planeación y Control Físico de la Autoridad de Planeación Municipal.

En el caso en que se diseñen unidades con posibilidades de ampliación, éstas deberán estar previstas en el plano original o proyecto aprobado. Las ampliaciones deberán realizarse de conformidad con dichos planos y no podrán usarse sino materiales y diseño que mantengan la unidad de conjunto.

ARTÍCULO 332: BIENES DE PROPIEDAD COMUNAL: Los bienes de propiedad comunal, en cuanto al hecho de dominio se refiere serán indivisibles de todas y cada una de las unidades correspondientes, que integran la agrupación, conjunto o edificación susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

En consecuencia, los derechos en común y proindiviso sobre ellos, se consideran inseparables de cada uno de los inmuebles de la propiedad privada individual. Los derechos de cada propietario en estos bienes son inseparables del dominio, uso y goce de la propiedad privada individual.

ARTÍCULO 333: DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA PROPIEDAD COMUNAL: Los urbanizadores, constructores y promotores de vivienda en desarrollos urbanísticos cerrados, están en la obligación de dar a conocer a los posibles clientes y en forma pública, los derechos y obligaciones que contraerán como propietarios de una urbanización o construcción cerrada en lo pertinente al disfrute y responsabilidades colectivas que contraen para con la propiedad horizontal, para con el fisco municipal y las empresas de servicios públicos, lo cual deberá quedar impreso claramente en los reglamentos de copropiedad o propiedad horizontal.

ARTÍCULO 334: SOBRE ACCESOS A ZONAS COMUNES Y PARQUEADEROS.

Las áreas para servicios colectivos y los parqueaderos de desarrollos urbanísticos deberán ser de libre y fácil acceso para todos los núcleos o unidades que hayan de encerrarse o deberán disponerse en forma tal que cada núcleo o unidad sea autosuficiente en este tipo de áreas.

ARTÍCULO 335: SOBRE LA SEÑALIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN: Todo desarrollo urbanístico y edificaciones aisladas que se deseen cerrar deberán dotarse de una señalización clara y visible con el número y nomenclatura de los edificios, localización de parqueaderos para visitantes, servicios comunales y salidas de emergencia.

CAPITULO 11.

URBANIZACIÓN RESIDENCIAL EN PARCELACIÓN CAMPESTRE

ARTÍCULO 336: DEFINICIÓN: Son aquellas subdivisiones de un globo de terreno localizado en suelo suburbano o rural del Municipio, para ser destinada al uso de vivienda campestre de baja densidad, al cual se le debe dotar de infraestructura de servicios en saneamiento básico de manera autónoma para su desarrollo.

Los desarrollos de urbanización residencial en parcelación campestre se dividen en dos clases:

1. VIVIENDA CAMPESTRE: Corresponde a la vivienda unifamiliar que se localiza en un predio que tiene acceso desde la vía pública y que se desarrolla en un lote mínimo de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m².), para una densidad de 10 viv/ha y frente mínimo de veinticinco metros (25 m.).

2. VIVIENDA EN CONJUNTO CAMPESTRE: Corresponde a la vivienda unifamiliar que se localiza en un predio que tiene acceso desde la vía privada o común y que se desarrolla en un lote mínimo de quinientos metros cuadrados (500 m².) para una densidad de 20 viv/ha y frentemínimo de veinticinco metros (25 m.).

ARTÍCULO 337: RESTRICCIONES DE URBANIZACIÓN: Los procesos de urbanización en suelos suburbanos deberán garantizar la provisión completa y adecuada de los servicios públicos básicos, como requisito previo para que la Secretaría de planeación Municipal los apruebe.

El Municipio deberá definir en un plazo no mayor a un (1) año, las Normas sobre Servicios Públicos para los suelos suburbanos, las cuales deberán ser cumplidas por los desarrollos futuros planteados en esta zona.

Los desarrollos futuros deberán atemperarse a dichas disposiciones normativas.

ARTÍCULO 338: ZONAS SUBURBANAS Y DENSIDADES: Se establecen las siguientes densidades para cada una de las zonas suburbanas.

1. Suburbana de Lomas del Albergue: El área del predio no podrá ser menor de mil quinientos metros cuadrados (1.500 M².), para una densidad bruta media de 6 viv/ha.

2. Suburbana La Magdalena – El Janeiro: El área del predio no podrá ser menor de seiscientos veinticinco metros cuadrados. 625 M²., para una densidad de 16 viv/ha.

3. Suburbana sobre la salida sur de Quebradaseca: El área del predio no podrá ser menor de quinientos metros cuadrados. 500 M²., para una densidad de 20 viv/ha.

En ningún caso el frente del predio podrá ser menor de veinticinco metros.

VÍAS: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal cuya sección mínima será de diez metros (10 m.) de los cuales seis metros (6 m.) serán para calzada y dos metros (2 m.) a cada lado para andén.

Se podrán desarrollar vías o senderos peatonales con una sección de seis metros (6 m.), que

incluye dos metros de zona dura al centro y dos metros a cada lado de esta de zona verde.

RETIROS: El paramento deberá ubicarse a una distancia de diez metros (10 m.) a partir del eje de la vía vehicular sea esta pública o privada y ocho metros (8 m.) al eje del sendero peatonal.

ALTURAS Y AISLAMIENTOS : La altura máxima para estos desarrollos será de tres pisos y manzarda.

Los aislamientos laterales y posteriores será como mínimo de cinco metros (5 m.) a linderos a partir de la edificación o de cualquier estructura o elemento construido complementaria de esta.

SERVICIOS PÚBLICOS: Los desarrollos por este tipo de sistema deberá cumplir con los requerimientos que establezcan las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Se deberán tramitar los permisos y autorizaciones que determine la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 339: OTRAS NORMAS: Las normas establecidas en el presente capítulo se complementan con las demás definidas en el presente Acuerdo.

CAPITULO 12.

DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

ARTÍCULO 340: DEFINICION: Se entiende por vivienda de interés social aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. Los programas y proyectos de vivienda de interés social deberán estar en consonancia con las disposiciones legales y las establecidas en el presente acuerdo.

ARTÍCULO 341: POLÍTICAS: Se definen como políticas de obligatorio cumplimiento para la Administración Municipal las siguientes:

1. Promover el desarrollo de programas y proyectos de oferta de vivienda de interés social que estén destinados a población con ingresos por debajo de cuatro salarios mínimos legales vigentes con énfasis en la población con ingresos menores a dos salarios.

2. Reubicar la población asentada en zonas de riesgo por amenaza y/o riesgo natural.

3. Reestructurar el Instituto Municipal de la Reforma Urbana y la Vivienda de Interés Social IMVIBUGA, para que pueda asumir el desarrollo y la implementación de una política social de vivienda de interés social desde la perspectiva de la demanda y no desde la oferta, reestructuración que debe tener en cuenta:

Que sus políticas apunten a la construcción de vivienda nueva destinada a los grupos de población mas vulnerable y de más bajos recursos.

Que sus programas y proyectos funcionen sobre la base de captación de diversos recursos entre ellos los nacionales así como los de origen municipal.

Que sus programas y proyectos den prioridad a la construcción de vivienda nueva y digna, evitando en todo caso la entrega de lotes o soluciones pauperizantes que continúen deteriorando la calidad de vida.

4. Promover la formación de asociaciones populares de vivienda para el desarrollo de programas de autoconstrucción para proyectos de vivienda de bajos costos con calidad de vida u otros métodos y técnicas que tiendan a la optimización de los recursos.

5. Generar macroproyectos de vivienda en los que concurren tanto en el sector público como el privado y las comunidades.

6. Mejorar los estándares de calidad de la vivienda y de oferta de espacio público en los proyectos de vivienda de interés social.

7. Promover el desarrollo e Implementación nuevas tecnologías y métodos constructivos aplicados a la producción de vivienda.

TITULO XII

EDIFICIOS ESPECIALES

CAPITULO 1.

DEFINICION Y CLASIFICACIÓN.

ARTÍCULO 342: DEFINICION: Se consideran edificios especiales, aquellos establecimientos como conglomerados comerciales, oficinas, estaciones de servicio, cines, salas de espectáculos, parqueaderos y otros que requieren de diseños y estructuras especialmente acondicionadas por razones de seguridad y comodidad, para las actividades que en ellos se desarrollan.

CAPITULO 2.

CONGLOMERADOS COMERCIALES

ARTÍCULO 343: DEFINICIONES Y CONCEPTOS: Denominación genérica dada para los establecimientos destinados a la actividad comercial y/o de servicios.

Los conglomerados comerciales se clasifican de acuerdo con su magnitud, impacto ambiental y urbanístico, en las siguientes modalidades.

1. Centro Comercial: Es la edificación o conjunto de edificaciones que agrupan, mediante una trama de circulaciones internas y externas locales o sitios para la venta de artículos diversos y la prestación de servicios. Los respectivos establecimientos o negocios tendrán permisos individuales y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.

2. Pasaje Comercial: Es un sitio de paso cubierto y de conformación lineal que comunica dos (2) o más vías, a lo largo del cual se ubican locales para actividades comerciales o de servicios. Los respectivos establecimientos o negocios tendrán permisos individuales y dispondrán de servicios, zonas y administración comunes para su adecuada operatividad.

3. Almacén por departamentos: Es el establecimiento que expende al por menor artículos varios, distribuidos por secciones dentro de un mismo espacio, tienen servicios comunes y una sola administración.

ARTÍCULO 344: PARTES INTEGRANTES: Se consideran partes integrantes de los conglomerados comerciales las áreas para parqueo, las circulaciones internas y externas, los locales en general, las denominadas burbujas, las vitrinas y las áreas de servicios comunes. Para mayor claridad de los conceptos se definen los siguientes:

1. Local: Es el espacio cerrado destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio para el intercambio de bienes, mercancías y o de servicios que permiten el acceso y ubicación de los usuarios en su interior.

2. Burbuja: Es el pequeño local de área mínima que dispone de espacio cerrado para la ubicación de mercancía y su dependiente, pero no admite el acceso y ubicación de usuarios en su interior. Por consiguiente su localización deberá respetar las áreas libres de circulación y disponer de espacio exterior adicional a su alrededor para la atención a sus clientes, de forma tal que no entorpezca el libre desplazamiento o tránsito de las personas.

3. Vitrina: Es el espacio destinado únicamente a la exhibición de mercancías o productos. Su ubicación debe respetar, libres de obstáculos, las áreas de circulación y no podrá ser utilizada como sitio de venta al público.

ARTÍCULO 345: LOCALIZACION: La definición de la localización de los

conglomerados comerciales serán objeto de análisis específico, de conformidad con las normas consignadas en el presente Acuerdo y con las específicas que por circunstancias no previstas sea necesario exigir.

En general, los centros comerciales y almacenes por departamentos podrán localizarse en cualquier zona del área urbana siempre y cuando se cumpla con los requisitos y normas generales de construcción.

ARTÍCULO 346: AREAS PARA RECREACION Y SERVICIOS COLECTIVOS: La Autoridad de Planeación o la dependencia que cumpla sus funciones con el objeto de incentivar áreas que puedan destinarse a recreación como un servicio colectivo integrado a los conglomerados comerciales, exigirá para todos los lotes a desarrollar como tales, un porcentaje del área neta del lote como plazoleta descubierta o semicubierta con un sistema que permita la sombra y que no corresponda a una estructura maciza, así:

Para áreas menores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), el 5% del área neta.

Entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados el 10% del área neta

Si sobrepasa los 6.000 m² de área el 15% del área neta

No se podrá contabilizar dentro de dicho porcentaje las áreas de antejardines o retiros a vías, retiros a linderos, a quebradas o entre edificaciones, las áreas libres residuales ni las destinadas a circulaciones.

Dichas áreas de recreación deberán estar integradas a las zonas públicas exteriores o a las de circulación interna. Deberán además estar dotadas de amoblamiento, el cual constará, debidamente indicado y definido, en los planos presentados para la respectiva aprobación del proyecto.

La aprobación de la ubicación y tratamiento de las áreas recreativas será discrecional de la Secretaria de Planeación Municipal o de la dependencia municipal que cumpla sus funciones, buscando que tenga una vinculación efectiva a las zonas públicas y se logre con ellas el objetivo antes enunciado.

ARTÍCULO 347: Los conglomerados comerciales que se proyecten en terrenos cuya área neta total sea de seis mil metros cuadrados (6.000 m²) o más deben disponer dentro del área correspondiente al 15% de que trata el anterior artículo, una edificación con área cubierta equivalente al 1% del área total construida que contemple el proyecto, la cual será destinada a servicios colectivos de tipo recreacional, aula múltiple, auditorios o similares, plazoletas cubiertas; o a la adecuación o dotación de juegos similares.

Para los cálculos correspondientes a la presente exigencia, se excluirá del total del área construida que contemple el proyecto las áreas destinadas a parqueaderos en sótanos, semisótanos a nivel o en altura.

Cuando se trate de conglomerados comerciales que dispongan de áreas destinadas a viviendas, el área obtenida por la aplicación del porcentaje a construir en servicios colectivos, se repartirá proporcionalmente a las áreas dispuestas para cada uso y su funcionamiento y ubicación será en forma separada o independiente.

ARTÍCULO 348: Será discrecional de la Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia municipal que cumpla sus funciones el admitir la construcción de los servicios de que trata el anterior artículo en sitios diferentes al área del lote destinada a ellos, si las características del proyecto así lo permitieren, lo cual no exime de la obligación de dejar el 15% del área neta destinada para recreación. Sobre esta área no podrán construirse locales destinados a usos diferentes a los servicios colectivos.

ARTÍCULO 349: CESIONES: Cuando se trate de conglomerados comerciales que

contemplen además vivienda, el porcentaje destinado a área de recreación deberá calcularse independientemente sobre las áreas netas del lote destinadas a cada uso si se ubican en forma separada.

Si el proyecto esta localizado en zonas comerciales, y la vivienda se desarrolla en pisos superiores, el porcentaje obligatorio para área verde recreacional y de servicios colectivos correspondiente a la vivienda, será igual al exigido a las edificaciones multifamiliares según el área del lote y podrá disponerse en terrazas, en pisos superiores.

Los cálculos de áreas obligatorias se efectuaran por separado para cada uso, sobre el total del área del lote, se dispondrá así mismo en forma independiente.

ARTÍCULO 350: AREAS PARA SERVICIOS DE ADMINISTRACION: En todo conglomerado comercial deberá disponerse, como mínimo, en 1% del área total construida para la ubicación de servicios tales como: oficinas y depósitos para la administración del conglomerado, vestieres y servicios sanitarios para empleados, etc. Para el calculo de la presente exigencia se excluyen las áreas destinadas a parqueaderos, las de servicios colectivos y las de vivienda, si el proyecto las incluye.

ARTÍCULO 351: CANTIDAD Y AREAS DE LOCALES: En los conglomerados horizontales, cuando se dispongan locales en ambos costados, la circulación será de cuatro metros (4 m) como mínimo; y para aquellas en que se dispongan locales en uno solo de sus costados, el frente será de dos metros con cincuenta (2.50 m) como mínimo.

En cualquiera de los casos anteriores el proyecto debe cumplir con las siguientes condiciones:

1. En las circulaciones o corredores horizontales que excedan de cuarenta metros (40 m) de longitud, contados a partir de los accesos exteriores de la edificación, se debe incrementar o ampliar la sección transversal mínima de la circulación en cincuenta centímetros (50 cm) por cada diez metros (10 m) lineales de circulación adicional o fracción superior al 50%. La sección así obtenida debe conservarse en toda la longitud. Dicha condición se cumplirá independientemente en las circulaciones o corredores de los pisos superiores, si el proyecto los contemplare como parte integral del mismo, destinados para actividades comerciales. Para el calculo se incluirá el recorrido a través de escaleras entre los pisos.
2. La sección transversal de las circulaciones horizontales, no podrá ser obstruida o reducida por la ubicación, colocación o construcción de muros, columnas, tacos de escaleras, jardineras, locales, burbujas comerciales, vitrinas o cualquier tipo de elementos fijos o móviles.
3. La altura libre mínima de la cubierta en las circulaciones o corredores internos será de tres metros (3 m) entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso.
4. Cuando a través de una circulación única interna de un conglomerado comercial se tenga acceso a establecimientos tales como teatros, salas de cine, auditorios, salas de exposición, salas múltiples o similares, restaurantes o establecimientos públicos, con capacidad para mas de 400 personas, la circulación deberá ampliarse veinticinco centímetros (25 cm) adicionales por cada 100 personas o proporcionalmente por fracción. Además, se requiere de un área adicional como vestíbulo de acceso en el frente de dichos establecimientos.
5. Si a través de las circulaciones del conglomerado se da acceso a torres destinadas a vivienda, oficina u otros usos diferentes del comercial, se dotará de un vestíbulo cuya área mínima será de un metro cuadrado (1 m²) por cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de área construida en la torre. Dicho vestíbulo se dispondrá en el nivel de comercio por el

cual se accede a la torre y será debidamente delimitado y señalado en forma independiente a la circulación de acceso. En todo caso el área mínima del mismo será de cinco metros cuadrados (5 M2).

6. Los conglomerados comerciales que posean sótanos o semisótanos deberán cumplir con el alineamiento asignado y los retiros adicionales establecidos por las normas. Las escaleras y rampas de acceso se ubicarán del borde de paramento hacia el interior del lote. En ningún caso se permitirá la alteración del espacio público o de los retiros obligados con rampas o escaleras.

ARTÍCULO 352: ILUMINACION Y VENTILACION: Ningún sitio interior de un conglomerado comercial podrá estar a más de cuarenta metros (40 m) de la salida a un espacio descubierto que garantice condiciones óptimas de iluminación natural.

1. Como mínimo cada cuarenta metros (40 m) de longitud horizontal de la circulación, contados a partir del o de los accesos externos a la edificación, debe disponerse de un espacio descubierto o semicubierto que garanticen iluminación y ventilación natural.

2. Los conglomerados comerciales cuyas dimensiones o corredores horizontales sean iguales o menores a cuarenta metros (40 m) de longitud, debido al dimensionamiento del lote donde se pretendan ubicar, deberán disponer en su interior, como mínimo, de un espacio libre descubierto, o semicubierto que garantice una adecuada iluminación y ventilaciones naturales.

3. Si por circunstancias de lote y de diseño las exigencias anteriores no fueren posibles de lograrse, debe garantizar en los planos para aprobar y en la construcción de la obra, un sistema de aire acondicionado que sirva tanto a los locales como a las circulaciones y espacios comunes, así como una eficiente iluminación eléctrica.

ARTÍCULO 353: ESCALERAS: Los conglomerados comerciales, en construcciones nuevas o en las resultantes de reformas de edificaciones existentes, que tengan 2 o más pisos, deberán dotarse de un mínimo de 2 sistemas independientes de escaleras fijas, con un ancho mínimo utilizable de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) por tramo. Cuando se incremente la sección mínima de las circulaciones o corredores en relación con su longitud o número de personas deberá, en la misma proporción incrementarse la sección transversal mínima de los tramos de las escaleras.

No se permitirá la ubicación de locales por debajo de las escaleras, ni alrededor de los accesos a estas cuando ello implique reducción de la sección mínima del ancho exigido para ellas.

ARTÍCULO 354: PARQUEOS: En todo conglomerado comercial se dispondrá de servicio de parqueo cubierto o descubierto a razón de 1 celda por cada 50 m² de local comercial.

La dimensión mínima por celda será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) de ancho por cinco metros (5 m) de ancho.

ARTÍCULO 355: CARGUE Y DESCARGUE: Los conglomerados comerciales deberán proveerse de un área de cargue y descargue dentro del área útil del lote de acuerdo al área neta construida en comercio de la siguiente manera:

Hasta dos mil metros cuadrados (2.000 m²): una celda por cada quinientos metros cuadrados (500 m²), con un mínimo de dos (2) celdas.

De dos mil metros cuadrados (2.000 m²) a diez mil metros cuadrados (10.000 m²): una (1) celda por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) construidos.

En áreas construidas superiores a diez mil metros cuadrados (10.000 m²): Se pedirá una (1) celda por cada mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Dimensión mínima por celda: Será de tres metros con cincuenta (3.50 m) de ancho por siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m) de largo. En supermercados será de tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m) por nueve metros (9 m) y las celdas estarán vinculadas directamente a las áreas de almacenamiento de los mismos.

ARTÍCULO 356: SERVICIOS SANITARIOS: Todo conglomerado comercial tendrá que disponer de servicios sanitarios individuales públicos y privados. Cuando todos los locales de un conglomerado comercial dispongan de servicios sanitarios para el público o usuarios así:

1. Un inodoro para caballeros: Por cada veinte (20) locales
2. Un inodoro para damas: Por cada diez (10) locales
3. Un orinal: Por cada veinte (20) locales
4. Un lavamanos para caballeros: Por cada veinte (20) locales
5. Un lavamanos para damas: Por cada veinte (20) locales.

Cuando se proyecten locales sin servicio sanitario integrado a ellos deberá disponerse de servicios sanitarios para los empleados, adicionales a los aquí establecidos para el público, de acuerdo con en el numeral anterior y en doble proporción a la allí exigida.

Para los supermercados y almacenes por departamentos con área construida para exhibición y venta hasta de quinientos metros cuadrados (500 m²) deberá disponerse de servicios sanitarios para el público a razón de una unidad completa (Inodoro mas lavamanos) para hombres y una unidad para mujeres por separado.

Para locales con área mayor a la aquí establecida, las unidades sanitarias para el público se incrementaran a razón de una unidad por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) o fracción de área superior al cincuenta por ciento (50%) de esta.

ARTÍCULO 357: UBICACION Y FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO: Los locales para los establecimientos como restaurantes y cafeterías, deberán disponerse en forma de núcleos, donde se prevean las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento, tales como ductos de ventilación, campanas extractoras, instalaciones hidráulicas, eléctricas o complementarias.

ARTÍCULO 358: SEGURIDAD: En los proyectos de todo conglomerado comercial deberá cumplirse con las siguientes disposiciones sobre seguridad colectiva:

1. Las puertas de acceso y salidas tendrán el mismo ancho especificado u obtenido para las circulaciones. Estas deberán abrir hacia el exterior de las edificaciones, no sobre el andén.
2. No se admitirán puertas operadas en forma vertical, giratoria, ni divididas por párales centrales.
3. En los sitios de acceso y salida que desemboquen en andenes sobre vía pública, se deberá disponer de un vestíbulo exterior con un retroceso del paramento de construcción. Dicho retroceso será como mínimo de dos metros (2 m) y el área así obtenida se debe integrar al andén público al mismo nivel de este sin obstáculos que impidan el libre acceso y circulación.
4. Todas las circulaciones deben estar debidamente señalizadas, especialmente en los cambios de niveles. Y enfatizar con señales visibles y claras el sentido y lugar de las salidas principales y de emergencia de la edificación.
5. Ningún sitio interior podrá estar a mas de cuarenta metros (40m) de la salida al exterior a un espacio abierto o terraza que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia. Esta distancia podrá incrementarse hasta noventa metros (90m) si se dispone de sistemas de regaderas contra incendio.

6. No se admitirá la instalación de tanques o pipetas para el almacenamiento y uso de combustibles al exterior o al interior de las edificaciones destinadas a conglomerados comerciales.
7. Deberán observarse además las normas de seguridad contenidas por el presente Acuerdo.

CAPITULO 3.

EDIFICIOS DE OFICINAS

ARTÍCULO 359: Para este tipo de edificaciones se deben regir por las disposiciones establecidas en el capítulo de Normas Generales de Construcción.

1. Todo edificio de oficinas deberá disponer de servicio de parqueaderos propios para los usuarios a razón de 1 por cada 80 m² de oficina, los cuales se regirán por las disposiciones generales previstas en este Acuerdo.
2. Se podrán localizar en zonas comerciales, institucionales, ejes comerciales, sobre vías colectoras y otras de mayores especificaciones definidas en el plan vial establecido por el presente Acuerdo.

CAPITULO 4.

EDIFICACIONES INSTITUCIONALES.

ARTÍCULO 360: ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS: Todo establecimiento educativo se considera de uso restringido en áreas residenciales y deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad e higiene del presente Acuerdo.

Las normas aquí presentadas constituyen disposiciones especiales que deben ser complementadas con aquellas establecidas en el capítulo de normas generales de construcción.

AULAS: Para la adecuación de las aulas se tendrán en cuenta aspectos tales como: iluminación, ventilación, orientación, área, altura y cumplirán con los siguientes requisitos:

1. Con orientación este – oeste. La iluminación del aula será directa y corresponderá para cada aula en proporción de una tercera parte (1/3) del área de la misma. La ventilación deberá ser natural y transversal.
2. El área dependerá del número de alumnos, pero la mayor longitud no excederá de nueve metros con sesenta centímetros (9.60m).
3. La altura mínima será de tres metros (3m).

OCUPACIÓN EN AULAS: En guarderías las aulas tendrán una ocupación máxima de dieciséis (16) a veinte (20) niños con una superficie por niño de un metro con cincuenta centímetros cuadrados (1.50m²). Para educación primaria o secundaria la ocupación será máximo de cuarenta y ocho (48) con un promedio de área por alumno de un metro con veinte centímetros cuadrados (1.20m²).

CIRCULACIONES: El ancho libre en corredores mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m²) y una altura mínima de dos metros con veinte centímetros (2.20 M).

AREAS LIBRES PARA RECREACIÓN: Estará en proporción de dos metros cuadrados (2 M²) mínimo por alumno.

ARTÍCULO 361: SERVICIOS DE SALUBRIDAD: Comprenden las actividades profesionales destinadas a la prevención y tratamiento de enfermedades, así como los de carácter complementario o accesorio. Se incluyen clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y afines.

1. Los consultorios médicos, odontológicos o veterinarios de carácter individual y aquellos

- que presten un servicio de consulta profesional de tipo individual y que no haga parte de agrupaciones de consultorios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del perímetro urbano.
2. El área mínima para consultorio individual será de quince metros cuadrados (15 m²), el área mínima de los centros médicos será de noventa metros cuadrados (90m²).
 3. La solución de parqueo será una (1) unidad por cada consultorio. En áreas residenciales el parqueo debe resolverse en el área total del lote.
 4. En hospitales, clínicas, centros médicos, laboratorios clínicos y centros de salud, Una (1) celda de parqueo privada por cada consultorio o por cada cincuenta metros cuadrados (50m²).
 5. Cada unidad contará con un área independiente para el parqueo de las ambulancias, la cual deberá hacerse al interior del lote y relacionado directamente con los espacios que se destinan al acceso y salida de los enfermos.

ARTÍCULO 362: CULTO RELIGIOSO: Incluye los servicios destinados al culto religioso, tales como templos, capillas y edificaciones similares podrán ubicarse en cualquier sector de la ciudad, la ubicación de nuevas edificaciones para servicios religiosos con frente directo a glorietas y cruces viales conflictivos será restringida.

1. El área máxima de ocupación de la edificación en el lote será del sesenta por ciento (60%) y del área libre se destinara el quince por ciento (15%) a la construcción del atrio y el resto se adecuara al parqueo de vehículos de los asistentes y a retiros de aislamiento.
2. El área que se destine a la ubicación del atrio deberá respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal. Además la ubicación del campanario o de otros elementos similares se hará en la zona del atrio o al interior del área útil del lote.
3. El nivel del piso del atrio no estará a mas de ochenta centímetros (0.80m) del nivel del andén.
4. El numero de parqueaderos de visitantes será de una celda por cada cincuenta metros cuadrados construidos (50 M²).

CAPITULO 5.

CEMENTERIOS, JARDINES CEMENTERIOS Y SALAS DE VELACION.

ARTÍCULO 363: CEMENTERIOS Y JARDINES CEMENTERIOS: La secretaria de Planeación Municipal o la dependencia que ejerza sus funciones será la encargada de autorizar la localización y construcción de cualquier tipo de cementerios, previo análisis y motivación debidamente sustentada.

Deberán analizarse como mínimo las siguientes circunstancias:

1. (300) metros de hospitales, clínicas, escuelas, mataderos, plantas de procesamiento de productos alimenticios y de supermercados.
2. Control previo que garantice la ubicación del cementerio en el sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o el bienestar de la comunidad.
3. La no interferencia de la ubicación del proyecto con aguas subterráneas que provengan o circulen a través del subsuelo, causando contaminación a los emplazamientos circundantes.
4. La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
5. La destinación de los terrenos a usos de mayor interés social.
6. La interferencia de proyectos viales y sus desarrollos
7. Que la localización de los cementerios en cuanto hace relación a las condiciones generales del terreno; Nivel freático, condiciones geológicas, posibilidad de inundaciones, saneamiento previo, evacuación de residuos, factibilidad de servicios públicos

complementarios, factibilidad de comunicaciones terrestres, concuerde con las normas establecidas en el presente Acuerdo.

8. El diseño de accesos y salidas que originen conflicto con el tránsito vehicular en vías arterias, en consideración a la naturaleza del servicio. En los casos que los accesos se proyecten por vías de circulación rápida o de rutas del transporte público, deberán disponer de una vía de servicio para evitar conflictos viales.

9. La saturación de la zona en cuanto al servicio de cementerio.

10. El Ministerio de Salud deberá fijar las circunstancias en que se declara saturado un cementerio o si deberá ser erradicado por no llenar las condiciones sanitarias requeridas.

ARTÍCULO 364: NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA JARDINES – CEMENTERIOS: Los jardines – cementerios tendrán un área mínima global de cuatro (4) hectáreas. Los porcentajes de ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios serán los siguientes:

1. Sesenta por ciento (60%) para cementerios de cuatro (4) a diez (10) hectáreas.
2. Sesenta y cinco por ciento (65%) para cementerios de diez (10) a quince (15) hectáreas.
3. Setenta por ciento (70%) para cementerios de mas de quince (15) hectáreas.

El porcentaje restante, según el caso, constituye área libre la cual puede destinarse a vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, así:

Vías interiores: Tendrán como mínimo una calzada de siete (7) metros de ancho.

Retiros: Serán de un ancho mínimo de diez (10) metros, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada.

Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales, cuando otros usos no compatibles o las provisiones viales o de servicios, los hicieren necesarios.

El Antejardín será de tres (3) metros en ambos costados de las vías interiores.

Parqueaderos: Se dispondrá de un área de aparcamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. Por tanto, no se permitirán cerramientos en mampostería.

Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de las empresas de servicios públicos.

Profundidad de la Fosa: Mínima dos metros (2 m.) para el caso de fosas sencillas y de tres metros (3 m) cuando sean dobles

Sistema vial: El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial.

Nivel freático: Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de los terrenos en tiempo normal, se encuentra por lo menos un metro (1 m) por debajo del nivel inferior de las sepulturas.

ARTÍCULO 365: SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes:

1. Osarios para la conservación de los restos exhumados.
2. Puesto de primeros auxilios.
3. Depósitos de maquinaria.
4. Materiales y herramientas.
5. Compactadores e incineradores de residuos.

6. Unidades sanitarias independientes, tanto para el público como para los empleados.

ARTÍCULO 366: HORNOS CREMATORIOS: Los cementerios y jardines - cementerios, admiten la localización de hornos para la cremación de cadáveres, así como algunas clínicas donde se incineran residuos hospitalarios y otros sólidos, en cumplimiento de la Ley 430 de 1998, se sustituirán por procesos limpios con innovación tecnológica.

ARTÍCULO 367: NORMAS DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION PARA CEMENTERIOS CON BOVEDAS: La construcción de cementerios de tipo tradicional, se sujetara a las siguientes condiciones:

Áreas del Terreno: Mínima de dos (2) y máxima de cuatro (4) hectáreas.

Área de Ocupación: Hasta el treinta por ciento (30%) del área total. En ella se proyectaran las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinara a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos y retiros.

Retiros: De diez (10) metros de ancho como mínimo, en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas, con frente a la zona de retiros. En linderos con zonas residenciales, dicho retiro será de veinte (20) metros como mínimo, requisito que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.

Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de tres (3) metros y zócalo en muro de sobrecimiento

Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas, recibirán tratamiento con acabados de fachada.

Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de tres (3) metros de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.

Alturas: Las edificaciones para bóvedas tendrán una altura máxima de tres (3) pisos. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima del diez por ciento (10%), construidas en piso duro y antideslizante.

Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez (10) metros, por cada lado

Especificaciones de las bóvedas: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo; El muro posterior tendrá un espesor mínimo de 0.20 metros, y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco (5) centímetros. Los pisos y cubiertas serán en concreto e impermeabilizados; El piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el tres por ciento (3%) y estará provisto de un zócalo de diez (10) centímetros de altura.

El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila mas alta tendrá una separación mínima de 0.20 metros, en relación con el piso de la circulación y la cubierta, respectivamente

Basuras de cementerios: Los cementerios deberán asignar un espacio para la recolección y manejo de los residuos que se producen al interior del establecimiento. Dichos espacios deberán cumplir con la reglamentación contemplada en el Decreto 605 del 1.996 del Ministerio de Desarrollo Económico o la Norma vigente en cuanto a residuos sólidos.

Remodelacion, adiciones y reformas: Cuando en los cementerios con bóvedas y en jardines - cementerios se proyecten remodelaciones, adiciones o reformas, estas deberán ceñirse a las condiciones estipuladas en los Artículos anteriores.

ARTÍCULO 368: SALAS DE VELACION: Se entiende por servicio de salas de

velación el establecimiento destinado a proveer las áreas necesarias para la velación de difuntos.

Es competencia de la Autoridad de Planeación Municipal aprobar la construcción y el funcionamiento de las edificaciones destinadas a este uso, hará un análisis de cada caso, y podrá hacer exigencias adicionales a las que se establecen a continuación:

La obtención de la licencia y de mas procedimientos relativos a esta, se regirá por lo dispuesto en el Código de Policía.

1. Los servicios de salas de velación podrán ubicarse de manera aislada como uso restringido. La autoridad de Planeación definirá la conveniencia de la localización de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Policía.
2. También será uso restringido, pero podrán admitirse, salas de velación como servicio anexo a un templo, cementerio o jardín cementerio siempre y cuando haga parte integral del complejo de servicios del mismo y cumpla con todos los demás requisitos.
3. Salida directa a la vía pública y en ningún caso a través de acceso a apartamentos, consultorios, oficinas, establecimientos comerciales, pasajes públicos, peatonales o zonas de circulación privadas diferentes a las del servicio.
4. La ubicación con respecto a la parte vial será de estudio específico por parte de la Autoridad de Planeación Municipal, que podrá exigir requisitos adicionales como vías de servicio y bahías, para evitar conflictos viales.

CAPITULO 6.

ESTABLECIMIENTOS DE VENTA Y CONSUMO DE LICOR.

ARTÍCULO 369: ESTABLECIMIENTOS DE VENTA Y CONSUMO DE LICOR: Estos establecimientos se someterán a lo establecido en el capítulo usos del suelo y a las normas urbanísticas y de construcción contenidas en este acuerdo. La clasificación, funcionamiento y demás aspectos, serán los previstos en los Códigos de Policía.

ARTÍCULO 370: RESTRICCIONES DE LOCALIZACION: Para la localización de establecimientos de venta y consumo de licor se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones:

1. No se admitirá la ubicación de establecimientos de venta y consumo de licor en zonas residenciales.
2. Los salones de juegos no podrán estar ubicados a menos de doscientos metros (200) de establecimientos educativos.
3. Los establecimientos con venta y consumo de licor no podrán estar ubicados a menos de cien metros (100 m) de iglesias o edificios destinados al culto religioso, centros educativos, asistenciales, hospitales o clínicas y factorías industriales.

ARTÍCULO 371: PARQUEADERO PARA VISITANTES: Los griles, discotecas, restaurantes, tabernas, heladerías, café – cantina o bar, cafeterías, restaurantes, salones de té, casas de banquetes, pizzerías y salones de juegos, localizados sobre vías arterias, deberán contar con parqueaderos para visitantes, en área del lote, a razón de una celda de parqueo por cada 50 metros cuadrados (m²) de área construida. Se requerirá una celda de parqueo por cada ochenta metros cuadrados (80 m²) para locales de venta y consumo de alimentos y bebidas.

ARTÍCULO 372: CASAS DE LENOCINIO: Para el funcionamiento de este tipo de establecimientos deberá cumplirse lo previsto en la Ordenanza 001 del 12 de Julio de 1990, Código Departamental de Policía, la cual establece los requisitos para el funcionamiento de casas de lenocinio.

CAPITULO 7. DESARROLLOS URBANISTICOS INDUSTRIALES.

ARTÍCULO 373: DESARROLLOS URBANISTICOS INDUSTRIALES: Urbanización Industrial es la que se efectúa en un terreno correspondiente a los sectores industriales definidos en el plano de usos del suelo que hace parte integral de este acuerdo, para adecuarlo primordialmente a labores de producción o de bodegaje industrial, admitiendo usos complementarios.

El planeamiento y diseño de urbanizaciones industriales, se regirán por las normas generales de las urbanizaciones de acuerdo con sus características.

ARTÍCULO 374: Las Urbanizaciones Industriales se ubicarán en los sitios destinados para este fin, de acuerdo con los usos del suelo, contemplados por este Acuerdo. En el diseño y construcción de urbanizaciones industriales se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. Incidencias del volumen de descarga de residuos líquidos en los sistemas de alcantarillado municipal.
2. Grado de tratamiento requerido de los residuos líquidos antes de vertirlos a las redes de alcantarillado público.
3. Posibles efectos de la demanda de agua potable, sobre los demás usuarios del servicio.
4. Posibilidad de construcción de sistemas de tratamiento y alcantarillado para aguas residuales y aguas lluvias.
5. Caudales de la fuente receptora.
6. Sistemas de purificación de gases y emisiones de humo, así como de vertimientos que garanticen la remoción de por lo menos el 90 % de los elementos contaminantes.

VÍAS: Las urbanizaciones industriales deberán disponer de vías, tanto de acceso directo como internas o de servicio, las cuales tendrán como sección mínima que tomará como referencia los perfiles dados en el Plan Vial y de acuerdo con los flujos internos y las necesidades particulares de la urbanización.

ZONAS VERDES: La urbanización industrial debe disponer zonas verdes de aislamiento o de transición por todos los costados del terreno por lo menos de diez metros (10 m.) de ancho. Cuando colinde con urbanizaciones residenciales, comerciales, o con áreas o edificaciones institucionales de carácter educativo, recreacional, hospitalario y administrativas sean estas públicas o privadas, la autoridad de planeación definirá la distancia mínima de dicho aislamiento teniendo en cuenta las características de las actividades industriales que se realicen y las sustancias que se manipulen o almacenen. Dichas zonas verdes deben ser debidamente arborizadas y engramadas como pre - requisito para su recibo.

Cuando dichas zonas verdes queden ubicadas entre edificaciones o medianerías con otras propiedades públicas o privadas, incluyendo vías deberán mantenerse como áreas libres privadas y no pueden, en ningún caso, ser ocupadas con adiciones y ampliaciones de las edificaciones, ni como áreas de almacenamiento o deposito a la intemperie.

Si las zonas verdes quedan ubicadas con frente directo a una vía pública, podrán ser cedidas

al municipio.

Estos requisitos rigen tanto para urbanizaciones con tratamiento de loteo o parcelación como para el desarrollo de una sola industria en toda el área del terreno como caso específico.

ARTÍCULO 375: EDIFICIOS INDUSTRIALES: Las nuevas edificaciones donde se vayan a desarrollar actividades de tipo industrial, bodegaje o almacenamiento, deberán cumplir con las disposiciones que sobre usos del suelo se definen en este acuerdo, que se complementan con el plano respectivo, y con las siguientes especificaciones:

1. Área mínima del lote : 500 mt².
2. Frente mínimo del lote: 12 mt².
3. Índice de ocupación: 100% del área útil, después de cumplir con la cesión, el antejardín y los retiros obligatorios.
4. Se dispondrá de área para cargue y descargue en cada local o bodega, dentro o fuera de la construcción, permitiéndose en este caso una ocupación de solo el 10% del área de antejardín.

Las áreas de la edificación donde se genere ruido que trascienda al exterior, deben estar cubiertas con materiales aislantes, que eliminen como mínimo el 60% del ruido, evitando causar molestias al vecindario.

ARTÍCULO 376: Además de las normas urbanísticas generales y de espacio público, los edificios industriales deberán cumplir las siguientes normas:

1. Áreas libres para patios:

Para edificaciones en lotes de 300 metros cuadrados área libre para patios 30 metros cuadrados.

Para edificaciones en lotes de 700 a 1.000 metros cuadrados área libre para patios 10% del área construida.

Para edificaciones en lote de más de 1.000 metros cuadrados área libre para patios 15% del área construida.

2. Estacionamientos para cargue y descargue:

Deberán estar provistos de áreas para estacionamiento interior o exterior para cargue y descargue de vehículos pesados y livianos, en la siguiente proporción:

Para edificaciones en lotes de 300 metros cuadrados el 8% del área construida.

Para edificaciones en lotes de 300 a 600 metros cuadrados el 10% del área construida.

Para edificaciones en lote de más de 1.000 metros cuadrados el 12% del área construida.

3. Condiciones Higiénicas:

Las edificaciones industriales se proveerán de equipos de control de la contaminación, los cuales deben eliminar por lo menos en un 90% dichas contaminaciones del aire, por ruido o por vertimientos.

El diseño de la edificación deberá aprovechar la luz natural para su iluminación interna.

El diseño y planteamiento de las construcciones debe permitir la libre circulación de aire entre sus diferentes secciones interiores.

Cuando el local industrial albergue más de 10 operarios, deberá acondicionarse el ambiente con sistemas de ventilación o similares de tipo mecánico, para mantener temperaturas que permitan trabajar o ejercer funciones cómodamente.

Deberá estar provisto de cuartos de aseo o baños, para hombres y mujeres, dotados de sanitarios, lavamanos y duchas a razón de 1 por cada 10 empleados.

4. Condiciones de Seguridad:

Contra Accidentes: Las instalaciones especiales tales como sub-estaciones, transformadores, tableros eléctricos, deberán ser protegidos con cerramientos en mallas, colocados a una distancia de por lo menos 1.50 metros del borde exterior de los equipos que se van a proteger.

Contra Incendio: Todo local industrial deberá cumplir con las exigencias y recomendaciones mínimas del Cuerpo de bomberos en lo que hace referencia a dotación de equipos y medidas de seguridad y emergencias.

Es condición para su funcionamiento dotar el local de sitios adecuados para prestación de primeros auxilios.

Todo local industrial mayor de 300 metros cuadrados deberá dejar previsto en algún lugar visible de la fachada de por menos una toma o salida para hidrante.

Contra Rayos: Todo local industrial mayor de 300 metros cuadrados de construcción deberá estar protegido por sistema de pararrayos, protectores contra descargas eléctricas de acuerdo con las normas de seguridad.

ARTÍCULO 377: INDUSTRIAS AISLADAS: Son aquellas que se ubican en zonas permitidas, según las normas del uso del suelo suburbano o rural. Se rigen por las siguientes disposiciones:

1. Retiros: Toda construcción para industria aislada deberá retirarse frontalmente, el equivalente al 15% del área bruta del terreno, el cual deberá tratarse como antejardín.

2. Culatas: Las culatas en construcciones de industria aislada, deberán tener igual tratamiento al de las fachadas principales.

3. Estacionamientos: Toda industria aislada deberá poseer las áreas internas necesarias, debidamente adecuadas, para el estacionamiento de vehículos de abastecimiento y carga.

ARTÍCULO 378: TRATAMIENTOS DE RESIDUOS: Toda industria aislada requiere fuentes adecuadas de suministro de servicios públicos y proveerse de plantas para el tratamiento de sus residuos líquidos y sólidos, que garanticen la protección del ambiente. Las plantas de tratamiento de aguas residuales de estas industrias, deben garantizar que las aguas tratadas tengan una capacidad de remoción de mínimo el 90% de los agentes contaminantes, antes de su vertimiento al cauce más próximo o a la red de alcantarillado, disponiendo adecuadamente y por separado de los elementos retenidos.

CAPITULO 8.

ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN Y EXPENDIO DE COMBUSTIBLES Y SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHICULO.

ARTÍCULO 379: DISPOSICIONES GENERALES: Todo lo relativo al diseño, construcción y pruebas de instalación y operación de plantas de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como los establecimientos destinados al expendio y distribución particular o público de gasolina y de otros combustibles de naturaleza semejante, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 283 de enero 30 de 1990 y por lo dispuesto sobre la materia en el presente Acuerdo.

Corresponde a la Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia municipal que tenga sus funciones, aprobar o negar las peticiones sobre ubicación e instalación de los establecimientos mencionados en este artículo de conformidad con la presente reglamentación, sin detrimento de las demás normas de jerarquía superior.

ARTÍCULO 380: PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLES AL POR MAYOR: El diseño urbanístico para nuevas plantas de almacenamiento y distribución de

combustible al por mayor que se pretendan construir en el municipio, deberá contemplar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento establecidas por el decreto 283 de enero 30 de 1990, una zona libre interna de retiro tomada a partir de la pared del tanque y con relación a todos los linderos del terreno, con una dimensión mínima de diez metros (10 m), que garantice a la misma instalación un aislamiento propio que la conserve aislada de los desarrollos que se puedan generar en el futuro a su alrededor. La Autoridad de Planeación Municipal o la dependencia municipal que cumpla sus funciones, podrá hacer exigencias adicionales en búsqueda de la seguridad colectiva.

ARTÍCULO 381: CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES. Los establecimientos de expendio y distribución al por menor se clasifican en estaciones de servicio clase A, B, y C y estaciones de servicio privado las cuales se definen así:

1. **ESTACIÓN DE SERVICIO CLASE A:** Es el establecimiento de venta al público de elementos que los vehículos automotores requieren para su normal funcionamiento tales como combustibles, aceites, llantas, neumáticos, accesorios, y que preste tres o más de los siguientes servicios: lavado, engrase, reparación de llantas, alineación y balanceo.
2. **ESTACIÓN DE SERVICIO CLASE B:** Es el establecimiento dedicado exclusivamente a la venta de combustibles, lubricantes, baterías, accesorios y el suministro de aire.
3. **ESTACIONES DE SERVICIOS CLASE C:** Es aquel dedicado única y exclusivamente a la venta de combustibles. Estas estaciones pueden ubicarse en áreas reducidas, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos de seguridad de acuerdo con normas internacionalmente reconocidas como las de la NFPA. Por excepción, pueden tener puntos de venta de lubricantes, agua para baterías, aditivos y algunos accesorios.
4. **ESTACIÓN DE SERVICIO PRIVADO:** Son las instalaciones de una empresa o institución destinadas exclusivamente al servicio del suministro de combustible para sus automotores. Se exceptúan de esta clasificación las estaciones de servicio de las empresas de transporte colectivo, las que también están obligadas a prestar servicio al público, excepto cuando están totalmente cercadas.

ARTÍCULO 382: SERVICIOS DE MANTENIMIENTO AL VEHICULO: Se clasifican en:

1. **Servitecas:** Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de los vehículos automotores que presten uno o varios de los siguientes servicios: Alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general.
2. **Taller:** Son los establecimientos dedicados a reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como pueden ser los servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.
3. **Centros De Lubricación:** Son los establecimientos dedicados al expendio de aditivos y lubricantes que los vehículos y motocicletas requieren para su correcto funcionamiento.
4. **Lavadero De Vehículos:** Son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.

ARTÍCULO 383: LOCALIZACION: Las estaciones de servicio así como los establecimientos que presten servicios de mantenimiento a los vehículos podrán localizarse sobre vías arterias secundarias, vías arterias primarias o vías de mayores especificaciones según la jerarquía vial contemplada en el presente Acuerdo.

1. Se localizaran preferiblemente en zonas industriales, comerciales – industriales, zonas periféricas urbanas o sobre vía colectora o vía de mayor capacidad según la jerarquía vial establecida en el presente Acuerdo.

2. En el área del Sector Histórico o de influencia del Sector Histórico se prohíbe la ubicación de cualquiera de estos establecimientos. Los que ya existen se les dará tratamiento de uso restringido.

ARTÍCULO 384: AREAS: El área mínima del local será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

El local estará adecuado para su correcto funcionamiento y tendrá al menos una parte del área que comprenda servicios sanitarios y oficinas. Las labores deben realizarse al interior del local.

En la cuadra donde se solicita la ubicación debe predominar el uso comercial o de servicios.

ARTÍCULO 385: CENTROS DE SERVICIOS, TALLERES Y LAVADEROS PARA VEHICULOS PESADOS: Para este tipo de establecimientos se permitirá su ubicación en zonas industriales, Comerciales – Industriales y sobre corredores viales regionales o nacionales.

Se deben tener en cuenta las siguientes áreas:

1. Los establecimientos para vehículos hasta tres (3) toneladas deberán cumplir con las siguientes áreas:

Servitecas: Lote mínimo de trescientos metros cuadrados (300m²) y frente mínimo de quince metros (15m).

Talleres, centros de lubricación y lavaderos de vehículos: Área mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) y frente mínimo de diez metros (10m). Para motocicletas se exigirá un área mínima de noventa metros cuadrados (90 m²) con un frente mínimo de seis metros (6m).

2. Para vehículos cuyo peso sea mayor a tres (3) toneladas, el área mínima será de seiscientos metros cuadrados (600m²) y el frente mínimo de veinte metros (20m).

ARTÍCULO 386: Las servitecas, talleres, centros de lubricación y lavaderos deben estar provistos de un área libre para estacionamiento de vehículos en una proporción de cincuenta metros cuadrados (50m²) para el primer servicio más veinticinco metros cuadrados (25m²) por cada servicio adicional. Se podrá permitir la transformación del antejardín y la zona verde pública en piso duro arborizado para facilitar el acceso y salida de vehículos. Dichos pisos deberán conservar la pendiente y el nivel original por lo que no se permitirá la conformación de barreras o similares sobre el andén que puedan obstaculizar la circulación peatonal y corten la continuidad entre el andén y el antejardín. Asimismo, no se permitirá la ocupación transitoria o permanente del andén y la zona verde pública con vehículos, equipos o similares.

Para todos los casos, el área que debe dedicarse a la circulación y estacionamiento transitorio de vehículos automotores que necesiten los servicios, será como mínimo el 20% del área neta del lote

Las edificaciones que brindan servicios a vehículos deben proveerse de equipos de control de la contaminación, deben garantizar el tratamiento de las aguas residuales con una capacidad de remoción de mínimo el 90% de los agentes contaminantes, antes de su vertimiento al cauce más próximo o a la red de alcantarillado, disponiendo adecuadamente

y por separado de los elementos retenidos.

CAPITULO 9.

EDIFICACIONES PARA PARQUEADEROS.

ARTÍCULO 387: LOCALIZACION: La adecuación de lotes para parqueaderos provisionales a nivel, y los parqueaderos en altura deberán cumplir con la reglamentación general para este uso y con las normas específicas que se señalan en este Acuerdo.

1. Los parqueaderos privados y públicos se podrán establecer en superficies o dentro de las edificaciones en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las siguientes disposiciones: Los parqueaderos públicos y privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.

2. Cierre del lote en mampostería ranurada o revitada a la vista, con una altura mínima de tres (3) metros, para parqueaderos en superficie.

3. Construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados, frente al lote.

4. Construcción de topellantas en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de estos con los muros medianeros.

5. Puertas para entrada y salida simultánea de seis con treinta (6.30 m) metros mínimos para parqueaderos públicos, tres metros con cincuenta (3.50 m) mínimo para parqueaderos privados. En parqueaderos públicos si su funcionamiento fuera de ser independiente el ancho será de tres con sesenta (3.60 m) metros mínimo.

6. Para ambos casos deberá permitir visibilidad hacia el interior, y no abrirá por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Su distancia a la esquina será mínimo de quince (15) metros contados a partir del borde de calzada. Para parqueaderos privados los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y/o salen del parqueadero.

7. No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema vial troncal, regional, sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas a transporte público y a circulación peatonal.

8. El acceso a los parqueaderos desde este tipo de vías deberá hacerse indirectamente a través de una vía local; Para el caso de las vías arterias principales, se podrán utilizar bahías, ampliando el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos, a la vía y al andén.

9. Las dimensiones mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con cincuenta (2.50) por cinco con cincuenta (5.50) metros para parqueadero público, dos con treinta (2.30) por cinco (5) metros para parqueaderos privados, y la sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de este será mínimo de seis (6) metros para parqueaderos públicos y privados. Para parqueo doble crujía y en ángulos diferentes, así como para el parqueo a noventa grados (90°) en un solo costado del carril de circulación, podrá ser con un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.

10. Colocación de señales en lugares visibles a la entrada y salida del parqueadero para dirigir los vehículos, así como de distintivos sobre los muros consistentes en franjas inclinadas amarillas y negras, para indicar la existencia del parqueadero. Así mismo, se demarcara la circulación en los pasillos interiores.

11. Tendrá un extintor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada diez (10) vehículos o por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de área útil de parqueo, ubicado

en lugares visibles y distanciados entre sí.

12. Parqueo de vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

13. Una adecuada ventilación que evite la concentración de gases, cada celda de parqueo tendrá una abertura mínima en el muro de cerramiento de 0.8 metros cuadrados.

14. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida deberá colocarse una luz intermitente que indique la existencia del parqueadero y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos.

15. Los parqueaderos públicos deberán estar dotados de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separados del servicio sanitario de la administración.

16. Para efectos de visibilidad, el ochave entre el muro de paramento y los laterales de acceso o salida tendrán un radio mínimo de cuatro (4) metros.

ARTÍCULO 388: PARQUEADEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS A NIVEL: Para parqueaderos públicos y privados a nivel debe tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Área mínima del lote seiscientos (600) metros cuadrados y once (11) metros de fachada o esparcimiento libre entre muros. Cuando el área del lote es menor de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15 m), se accederá al lote por el extremo mas alejado a la intersección vial.

2. Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas o adoquines con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje del lote, evitándose la inundación del mismo. Eventualmente la Secretaria de Planeación Municipal permitirá en los parqueaderos a nivel pisos en material triturado en tamaños combinados que oscilen entre media y una pulgada.

3. La cubierta de las celdas deberá ser en teja de barro, asbesto - cemento, o similares.

4. Se dotara de una caseta para la administración del local, la cual deberá ubicarse en forma tal que garantice una zona de espera para los vehículos.

ARTÍCULO 389: PARQUEADEROS PÚBLICOS Y PRIVADOS EN ALTURA: Para parqueaderos públicos en altura deberán tenerse en cuenta las siguientes especificaciones:

1. Altura máxima: ocho (8) pisos.

2. Área mínima del lote: mil metros cuadrados (1.000 M².)

3. Frente mínimo veinticuatro (24) metros.

4. Retiros Frontales: Serán los establecidos en las normas generales de construcción.

5. Rampas Rectas:

Ancho de carriles para ascenso y descenso: 3.8 metros

Longitud y Pendiente Máxima:

Mas de veinticinco (25)m - 13%

De veinte (20) a veinticinco (25)m - 16%.

De quince (15) a veinte (20)m - 18%

De diez (10) a quince (15)m - 20%

6. Rampas Curvas: Ancho de carriles para ascenso y descenso: 3.8 metros

Los parqueaderos privados en altura podrán tener una reducción del ancho del carril de acuerdo con las limitaciones de espacio pero en ningún caso este será menor de tres metros con cincuenta centímetros (3.50m).

La pendiente será del setenta y cinco (75%) por ciento de la correspondiente a la rampa recta.

El peralte máximo para el radio de giro mínimo será diez (10%) por ciento y el radio de

curvatura exterior mínimo del carril interior será de siete con cincuenta metros (7.50 m). Se dotara de una caseta de control, la cual deberá ubicarse a una distancia mínima de diez (10) metros del muro de paramento frontal.

Se dispondrá de ascensores en las edificaciones que contemplen mas de cinco (5) pisos destinados a parqueaderos. Cualquiera que sea la altura no se podrá prescindir de escaleras, las cuales deberán tener una sección mínima de uno con veinte (1.20 m) metros y estar dotadas de pasamano, buena iluminación y ventilación.

Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área del lote; En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes al sistema vial troncal, regional o arterial que tengan retiros de antejardín, dichas rampas no podrán desarrollarse sobre este, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación.

Todo parqueadero deberá disponer de una entrada independiente o ancho adicional a las circulaciones vehiculares y rampas, a manera de andén o escaleras, con destinación a la circulación de peatones y contigua a la circulación que ha de adecuarse para minusválidos.

ARTÍCULO 390: PARQUEADEROS PARA MOTOCICLETAS: Para el funcionamiento de parqueaderos públicos destinados al estacionamiento de motocicletas exclusivamente se exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Área por vehículo tres con cincuenta (3.50) metros cuadrados incluida la celda y la respectiva circulación.
2. Frente mínimo del local seis (6.0m).
3. Pisos en concreto, pavimento asfáltico, adoquines o triturado con pendientes adecuadas que faciliten un buen drenaje.
4. Cerramiento: Altura mínima de tres (3.0) metros, con acabados de fachada.
5. Adecuación de andenes, cordones y zonas verdes o retiros, de las vías que den frente al lote.
6. Puerta de entrada y salida: De tres metros (3m) y su distancia mínima a la esquina más próxima será de quince (15.0) metros, medidos a partir del borde de la calzada. Las puertas no podrán abrir hacia el andén público.
7. Para efectos de visibilidad, el ochave que debe formarse entre el paramento y los laterales de acceso y salida tendrán un radio mínimo de dos (2.0) metros.
8. Caseta de control: Deberá ubicarse a una distancia de cinco (5.0) metros como mínimo, con respecto al paramento del acceso.
9. Pasillos de circulación vehicular interna: tendrán un ancho libre de dos (2.0 m) cuando la celda sea dispuesta a noventa grados (90°).
10. Celda: Un (1.0) metro de ancho por dos (2.0) metros de largo. Si quedaren contra las paredes de la edificación, se incrementara el ancho en 0.15m.
11. La señalización y los colores distintivos serán los internacionalmente establecidos para este tipo de servicio, y se emplearan técnicamente en la edificación, a partir del acceso.
12. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas.
13. El local deberá estar dotado de unidades sanitarias independientes para hombres y mujeres, separadas del servicio sanitario de la administración.
14. Deberá poseer un extinguidor de polvo químico seco de diez (10) libras por cada veinticinco (25) vehículos o fracción superior al cincuenta por ciento (50%) de esta cantidad.

ARTÍCULO 391: DE LOS SERVICIOS ADICIONALES EN PARQUEADEROS

PÚBLICOS: Podrá permitirse el servicio de lavado de vehículos siempre y cuando se cumplan las siguientes especificaciones para el área destinada a dicha actividad:

1. Muro de cuatro metros (4m) de altura como mínimo debidamente impermeabilizados en la zona de lavado.
2. Pendiente mínima del piso del dos por ciento (2%) para facilitar el escurrimiento del agua hacia las cañerías.
3. El desagüe de los lavaderos deberá ser subterráneo y deberá estar provisto de trampa de grasas y desarenador antes de entrar al colector, con el fin de evitar la contaminación de las aguas y de acuerdo con las especificaciones de las Empresas de Servicios Públicos.

ARTÍCULO 392: PARQUEADEROS PARA VEHICULOS PESADOS: Son las destinadas a vehículos de más de tres toneladas y se podrán localizar en las áreas industriales y en zonas periféricas de la ciudad articuladas a los corredores viales nacionales y regionales. No podrán localizarse dentro del sector urbano consolidado para áreas residenciales de cualquier tipo.

Para parqueaderos para vehículos pesados se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

1. Los parqueaderos para estos vehículos se ubicaran en forma tal que no causen conflictos en la vía pública. En vías arterias y de transporte público se deberá construir vía de servicio o bahías de acceso y salida en los casos en que se permita la ubicación de parqueaderos de este tipo.
2. Área mínima del lote mil metros cuadrados (1.000 m²), frente mínimo de veintiséis metros (26 m). La Secretaria de Planeación Municipal analizará los casos especiales, que cumpliendo con el área mínima posean un frente inferior.
3. Pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o material granular de buena gradación y con pendiente que garantice un buen drenaje.
4. Cierre del local en mampostería ranurada y pintada, a una altura mínima de tres metros (3m).
5. Construcción y reparación de los andenes y zonas verdes que no existan o se encuentren deteriorados.
6. Los accesos y salidas tendrán un ancho mínimo de ocho metros (8 m). Los muros que lo formen deberán tener una ochava con un radio de giro mínimo de cinco metros (5m).
7. Dimensiones de celdas y circulación:
8. Las celdas deberán tener una dimensión de tres metros con cincuenta centímetros (3.50m) por doce metros (12m). La circulación tendrá una dimensión de catorce metros (14m) para parqueo a noventa grados (90°) y de diez metros con cincuenta centímetros (10.50m) para parqueo a sesenta grados (60°) y cuarenta y cinco grados (45°).
9. Deberá dotarse de una caseta para la administración del local, y de servicios públicos independientes de los de la administración.
10. Deberá poseer un extintor de polvo químico seco de 10 libras por cada 10 vehículos.
11. Parqueo de los vehículos en posición de salida, es decir de frente al pasillo.

CAPITULO 10

TEATROS Y SALAS DE CINES.

ARTÍCULO 393: UBICACIÓN Y REQUISITOS DE CONSTRUCCION: Los teatros y salas de cine podrán localizarse en las zonas comerciales, institucionales, mixtas y como servicio complementario en los centros educativos, parroquiales y en las zonas de actividad

comercial en las que se admite el uso conforme a lo establecido en este acuerdo.

La construcción, adición o reforma de teatros y salas de cines se regirá por las normas generales de urbanismo y construcción contempladas en el presente acuerdo y por las siguientes:

Área mínima del lote: Cuatrocientos (400) metros cuadrados.

Frente mínimo: Doce (12) metros.

Capacidad: Un (1) metro cuadrado para cada persona, incluyendo las áreas de circulación interior.

Entradas y Salidas: Deberán acondicionarse en forma tal que permitan una fácil y rápida evacuación. Habrá dos salidas, cada una de dos (2) metros de ancho mínimo; Cuando la capacidad de la sala exceda de trescientas (300) personas, por cada cincuenta (50) personas adicionales o fracción se incrementará el ancho de la salida en veinte (20) centímetros. Las puertas de salida deberán abrirse sobre un descanso o plataforma cuyo fondo será de tres metros (3 m) como mínimo, entre la última escala y la puerta de salida.

Pasillos y Vestíbulos: Los pasillos de circulación lateral serán de por lo menos 1.50 m. de ancho y las centrales de 2 m. si la capacidad de la sala excede de 250 personas, se incrementará en 10 cms. por cada 50 personas o fracción. Los vestíbulos tendrán como mínimo 50 m² a razón de 1m² por cada 5 personas. dispondrán de iluminación baja.

Indicativa de la circulación interna y conectada a un sistema propio de energía, independiente del sistema de iluminación. El vestíbulo tendrá un (1) metro por cada cuatro (4) espectadores, con un mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados.

Puerta de salida de emergencia: Se deberá disponer mínimo de una (1) puerta de salida de emergencia, visiblemente señalada con un aviso, con una dimensión de por lo menos 2.00 m. de ancho, que gire hacia el exterior sin dificultad.

Condiciones Higiénicas: Estarán provistos de los servicios sanitarios para hombres y mujeres, necesarios de acuerdo con la capacidad de personas de la sala.

Ventilación: Se dispondrá de los dispositivos necesarios para lograr una ventilación adecuada, de acuerdo con la capacidad de personas de la sala.

Condiciones de Seguridad y Defensa: Las puertas principales y de emergencia abrirán hacia afuera y siempre permanecerán libres de cierres cuando las salas estén en funcionamiento. Se dispondrá de todos los equipos necesarios exigidos por el cuerpo de Bomberos para sofocar incendios, así como la colocación adecuada en una de las paredes exteriores de por lo menos un hidrante.

Los pasillos de circulación dispondrán de luces bajas indicativas, para guía de las personas hacia las salidas principales y de emergencia.

Todos los materiales o partes utilizadas en la construcción de estos establecimientos serán incombustibles.

ARTÍCULO 394: OTRAS NORMAS: Es requisito previo para la aprobación del diseño arquitectónico de los teatros y salas de cine, el concepto favorable de la Secretaria de Salud, en relación con el aspecto técnico sanitario.

Lo anterior, en cuanto no se oponga a las exigencias establecidas en el Código Departamental de Policía

Deberán cumplirse con las demás normas de construcción contempladas en este Acuerdo y con las disposiciones relacionadas con teatros y salas de cine contenidas en el Código Departamental de Policía.

CAPITULO 11. ESTACIONAMIENTOS.

ARTÍCULO 395: **NORMAS GENERALES DE PARQUEADEROS:** Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano, o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

1. Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
2. Si el parqueadero se proyecta en sótano o semisótano, las rampas de acceso y salida deberán ser desarrolladas en el interior del área útil del lote, salvo en los sectores residenciales en los cuales se permitirán ocupando el antejardín únicamente si son para descender, desde las vías de servicio. Si se proyectan frente a vías existentes pertenecientes a los sistemas viales troncal, regional y arterial primario, la construcción de la rampa se hará a partir del paramento de la edificación. En ningún caso se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.
3. El área máxima destinada a garajes en sótano y semisótano que exceda la de ocupación de edificio podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín.
4. Los retiros laterales y de fondo podrán destinarse únicamente para sótanos, en ningún caso podrán sobrepasar el nivel original del terreno, ni presentar mayores alturas que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes.
5. La distancia mínima de los accesos y las salidas, medida a partir de los bordes exteriores de andenes a la esquina mas próxima, será de quince metros (15 m). Cuando el área del lote es menor a dos mil metros cuadrados (2.000 m²) y el único frente con posibilidad de acceso sea igual o menor a quince metros (15m), se accederá al lote por el extremo opuesto a la esquina.
6. Los accesos y salidas estarán unificados e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde, se efectuarán en forma perpendicular y se diseñaran de modo que ofrezcan una adecuada visibilidad sobre el andén y la calzada facilitando así los giros de los vehículos que ingresan y salen del parqueadero.
7. El acceso a los parqueaderos desde vías troncales, arterias o de transporte público deberá efectuarse en forma indirecta a través de una vía de servicio, bahía, o antejardín. Cuando la sección de la vía no contemple antejardín y por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
8. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
9. La terraza que cubre los sótanos, semisótanos o los niveles destinados a parqueaderos que hagan parte integral de la edificación, que excedan el área de ocupación permitida, se conservará libre de todo tipo de construcción y se le dará tratamiento en piso duro ornamental, pudiendo ser destinadas a actividades comunes que armonicen con el diseño general de la edificación y la destinación en el primer piso. Se admitirán parasoles.
10. Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y hacerse sin muro de cierre; Se tomará el cincuenta por ciento (50%) de esta área tratada para contabilizarla en el índice de ocupación, no se contabilizara en el índice de construcción, pero se tendrá en cuenta para

los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

11. Los parqueaderos a nivel en sectores residenciales, se ubicarán en el área útil del lote pudiendo ocupar solo uno de los retiros laterales obligatorios; Este retiro podrá asimismo ocuparse con una vía o rampa de acceso y en ningún caso podrá sobrepasar el nivel original del terreno o cubrirse.

12. La sección del carril de circulación será seis (6 m) para parqueo a noventa (90°) grados en doble crujía y cinco con cincuenta (5.50 m) metros para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a noventa (90°) grados en un solo costado.

13. La pendiente máxima de las rampas rectas tanto de acceso como de circulación interna será veinte por ciento (20%).

14. Los parqueaderos de varios pisos, que no tengan ascensor, deberán tener los espacios reservados para conductores minusválidos, solamente en piso de acceso. Cuando existan ascensores éstos cumplirán con los requisitos y requerimientos de la sección sobre ascensores.

ARTÍCULO 396: TRATAMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE: Los parqueaderos en superficie para los proyectos de urbanización unifamiliar y bifamiliar, deberán ser tratados de la siguiente manera:

1. Se procurará que las agrupaciones de estacionamientos no excedan de 50 vehículos por acceso independiente. Cuando sea necesario incrementar esta cifra, se deberán construir separadores verdes entre las distintas zonas, conectadas únicamente por la franja de circulación.

2. En todos los casos la superficie de parqueo estará rodeada de un andén como mínimo de un (1) metro de ancho y el retiro mínimo entre el borde exterior del andén y el apartamento más próximo será de dos (2) metros.

3. En todos los casos se deberá plantar entre los parqueaderos un árbol por cada tres (3) parqueaderos.

ARTÍCULO 397: PARQUEADEROS PARA MINUSVALIDOS: En todo parqueadero público deberá reservarse espacio para parqueo de vehículos de minusválidos en proporción de uno (1) por cada (30) espacios.

En los parqueaderos, los espacios reservados para vehículos de minusválidos tendrán un ancho mínimo de 3.80 metros cuando sean para un (1) sólo vehículo. El espacio adicional para otro vehículo es de 2.50 metros.

La ubicación de espacios para parqueadero de vehículos de minusválidos será en la parte más cercana al acceso de la edificación a la que corresponda. Se requiere señalización de estos espacios con el símbolo internacional de acceso colocado en un poste o pared y debe ir acompañada de señalización en el piso.

ARTÍCULO 398: CONDICIONES ARQUITECTÓNICAS Y TÉCNICAS. Las celdas deberán tener las siguientes dimensiones mínimas:

Para vivienda: 4.50 m X 2.30 m.

Para comercio y oficinas: 4.50 X 2.30 m. debiendo plantear el área de cargue y descargue con las dimensiones requeridas para vehículos pesados.

Para institucional: Colegios, instituciones de enseñanza y transporte colectivo de empleados.

Vehículos livianos 4.50 X 2.30 m. en un 60%.

Vehículos pesados 10.00 m. X 3.00 m. en un 40%.

En otros usos institucionales que no requieran áreas de estacionamientos para vehículos pesados, se podrán tener todos los cupos con dimensiones de 4.50 m. X 2.30 m., previo

concepto de la Autoridad de Planeación.

Para industria clase I y II: El porcentaje se podrá variar de acuerdo con el tipo de vehículo, áreas de producción y demanda de materias primas.

Para industria clase III:

Vehículos livianos 4.50 m. X 2.30 m. en un 40%.

Vehículos pesados 10.00 m. X 3.00 m. en un 60%.

Las áreas de estacionamiento deben contar con piso pavimentado en asfalto o concreto o adoquinada con la base de sustentación debidamente compactada en su totalidad.

El piso debe tener la respectiva señalización que permita diferenciar las zonas de circulación y parqueo.

Ancho mínimo de acceso a garajes situados al interior de los predios será:

Cinco metros (5 m.) para proyectos con más de cuarenta (40) cupos.

Cuatro metros (4 m.) para proyectos con cuarenta (40) o menos cupos.

Dos cincuenta metros (2.50 m.) mínimo para unifamiliares y bifamiliares.

Las rampas:

De acceso vehicular tendrán una inclinación máxima del 20% y deberá iniciar su desarrollo a partir del paramento de construcción.

Esta misma pendiente, será la máxima admitida para rampas en parqueaderos en semisótano, sótano y altura.

En ningún caso el acceso a los estacionamientos puede generar cambios de nivel en el área de andén.

La diferencia de altura entre la calzada y el nivel de andén debe ser resuelta mediante la construcción de rampa a partir del borde del andén y sobre la calzada, no mayor de 25 cms. sobre ella.

Altura mínima en las áreas de estacionamientos:

Para vehículos livianos: 2.30 m.

Para vehículos pesados: de 3.00 m.,

Salvo las excepciones que demanden los vehículos con dimensiones especiales.

ARTÍCULO 399: CALCULO DE ESTACIONAMIENTOS: Para el calculo de estacionamiento se debe tener en cuenta el tipo de construcción, su uso y área construida, cumpliendo con las disposiciones particulares para cada tipo de edificación o urbanización. Cuando el cálculo de cupos de estacionamientos resulten fracciones iguales o superiores a cinco décimas (0.5), se aproximará a la unidad inmediatamente superior.

Cuando a más de un uso, de cupos de establecimientos será la resultante de la suma de las exigencias para los distintos usos.

Las exigencias de establecimientos son aplicables a las edificaciones que sean objeto de ampliación. Los cupos de estacionamientos se aplicarán al área de ampliación.

Las edificaciones que contemplen cambio de uso, deberán cumplir en su totalidad con las cuotas de estacionamiento exigidas para el nuevo uso.

ARTÍCULO 400: PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS: Las construcciones que no puedan proveer los estacionamientos requeridos por razones técnicas, urbanísticas y/o tamaño predial, no serán exoneradas de su cumplimiento, pudiendo optar por la compra o construcción directamente de los cupos de estacionamiento correspondientes, en un predio o construcción que se encuentre a una distancia no mayor de 500 m. del inmueble.

La construcción o compra de los cupos de estacionamientos podrá realizarse de manera

individual por edificación o asociada por varias edificaciones, respetando el principio de indivisibilidad de la propiedad de los estacionamientos y el régimen de propiedad horizontal.

TITULO XIII

DE LAS AREAS DE CESION.

CAPITULO 1.

PARAMETROS PARA SU DETERMINACION Y ENTREGA.

ARTÍCULO 401: DEFINICIONES: Para efectos de la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Título se establecen las siguientes definiciones:

Area Urbanizable: Entiéndase como área urbanizable de un predio aquella que resulta de la resta del área bruta del lote menos las zonas protegidas de conformidad con el presente Acuerdo y las disposiciones de superior jerarquía, las rondas de río y las zonas de riesgo.

Proceso de Urbanización: Es el proceso mediante el cual un globo de terreno localizado en el área urbana o de expansión urbana apto para ser desarrollado de conformidad con las Normas establecidas en el presenta Acuerdo y con otras de superior jerarquía, es dotado y vinculado plenamente a la malla vial urbana e integrado a la red de servicios públicos y del sistema de espacio público, vial y de zonas libres comunales y/o recreativas, habilitando, en el, predios o áreas específicas permitiendo la construcción de edificaciones que cumplan las normas de construcción vigentes en el momento de aprobación del proceso.

Dentro de esta definición se incluyen aquellos terrenos que se pretendan subdividir en cinco o más lotes individuales, siempre y cuando se realicen obras para su vinculación con la malla urbana; si estas no se requieren, recibirán tratamiento especial a juicio de la Autoridad de Planeación Municipal, considerando su área global y el uso al cual se destinarán, dando prelación a los programas de vivienda de interés social.

Areas de Cesión: Comprende aquellas áreas que son entregadas al municipio de manera obligatoria y a título gratuito por efecto de las diferentes actuaciones urbanísticas y que son destinadas para la conformación del sistema de Espacio Público, tales como zonas verdes y recreativas, zonas destinadas para servicios colectivos, incluyendo los equipamientos que se construyan sobre estas, las zonas de protección ambiental, vías, tanto peatonales como vehiculares, incluyendo andenes, separadores de vías y bahías de acceso o del estacionamiento para transporte público, área de retiros obligatorios, junto con los elementos complementarios de los mismos.

Las zonas verdes correspondientes a la cesión pública de las vías hacen parte del perfil vial y no se contabilizaran dentro de las áreas libres destinadas a zonas verdes y recreativas.

ARTÍCULO 402: MONTO DE LAS CESIONES: En todo proceso de urbanización se deberá ceder a favor del municipio de Guadalajara de Buga a título gratuito y mediante escritura pública el 20% del área neta urbanizable para áreas verdes recreativas y equipamientos comunitarios, más las áreas necesarias para vías públicas que determine el esquema básico de la vía contenido en el Plan Vial o por el esquema básico de la vía local suministrado por la Autoridad de Planeación Municipal y las demás vías resultantes del proyecto de urbanización, en cuyo caso la sumatoria de las áreas para vías no podrá ser inferior al 25% del área neta urbanizable.

ARTÍCULO 403: De conformidad con el artículo 117 de la Ley 388 de 1.997, el espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las

áreas privadas para su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

ARTÍCULO 404: CESIONES EN PROCESOS DE EDIFICACION, REDESARROLLO Y RENOVACION URBANA: En aquellos procesos de edificación en áreas consolidadas y de redesarrollo o renovación urbana se deberá ceder, adicionalmente, el 5% del área construida cuando esta sea igual o mayor a ochocientos metros cuadrados (800 M2.), entendiendo como área construida la correspondiente a la suma de las áreas de los distintos niveles o pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar, con el objeto de compensar las mayores densidades obtenidas con relación al promedio del aprovechamiento construido actual en la zona y equilibrar la relación entre mayores densidades Vs. mayor oferta de espacio público efectivo.

ARTÍCULO 405: DE LA LOCALIZACION Y CARACTERISTICAS DE LAS AREAS A CEDER: Para los distintos tipos de urbanizaciones y dentro de los límites establecidos por las normas consignadas en el presente Acuerdo, la Autoridad de Planeación Municipal podrá definir la localización y las características de las áreas a ceder por el urbanizador para zonas verdes públicas y aprobará o modificará las áreas para servicios colectivos, buscando en ambos casos que las zonas señaladas sean útiles y adecuadas para los fines recreativos o de servicios a que hayan de destinarse y se articulen al sistema general de espacio público, atendiendo las reglamentaciones establecidas para su localización y parámetros de las áreas de cesión, de las que además se ajustaran al planteamiento urbanístico más conveniente para el sector y la ciudad, bajo el criterio fundamental de que la población debe gozar de un adecuado y suficiente espacio público.

ARTÍCULO 406: PARAMETROS DE APLICACIÓN PARA DETERMINACION DE CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION: Para la determinación de las áreas de cesión se tendrá en cuenta los siguientes parámetros sin importar la clasificación del territorio. La Secretaria de Planeación Municipal o quien haga sus veces velará para que las áreas de cesión obligatorias cumplan con los siguientes parámetros.

1. Su localización coincida con el Sistema de Espacio Público y Equipamientos Colectivos si es del caso.
2. Se localizaran dentro del perímetro urbano incluyendo las áreas de expansión.
3. Contigua a una vía pública que tenga continuidad con una o más vías del Plan Vial adoptado por el presente Acuerdo.
4. No podrán ubicarse en zonas de afectación de líneas de alta tensión, ni en terrenos inundables o geológicamente inestables.
5. El área a ceder deberá obligatoriamente concentrarse en un solo globo de terreno. Cuando sea necesaria el fraccionamiento del área a ceder, estas fracciones no podrán ser menores de mil metros cuadrados (1.000 M2.) cada una de ellas. En este caso cada fracción cumplirá con los requisitos establecidos en el presente capítulo.
6. Las zonas con pendientes entre el 0% y el 30%, se recibirán con índice de validez efectiva (I.V.E) de uno (1) a uno (1), es decir que por cada metro cuadrado de dicha zona que se entregue, se computa como uno efectivo.
7. Las zonas con pendientes mayores del 30% y menores o iguales al 50%, se reciben con índice de validez efectiva (I.V.E.) de dos (2) a uno (1), es decir que por cada dos (2) metros cuadrados de dicha zona que se entregue, se computa como uno efectivo.
8. Las zonas con pendientes superiores al 50%, se reciben con índice de validez efectiva

(I.V.E.) de tres (3) a uno (1), es decir que por cada tres (3) metros cuadrados de dicha zona, se computara como uno (1) efectivo.

9. No se permitirá cesiones en zonas inundables, ni en zona con pendientes mayores al 50%.

10. En caso de que la localización del área de cesión no se ajuste a circunstancia de conveniencia para el municipio, su cancelación podrá ser pactada en dinero. En este caso, el pago correspondiente al avalúo del área que debía ceder, ingresara a un fondo rotatorio de áreas de cesión que para el efecto cree el Concejo Municipal, mediante acuerdo y constituirán recursos con destinación específica, para adquisición, administración, mejoramiento o mantenimiento de áreas públicas para el disfrute público.

11. El área de cesión podrá entregarse en otro predio siempre que su valor sea equivalente y su localización cumpla requisitos de conveniencia y beneficio para el municipio, previo visto bueno de la Autoridad de Planeación Municipal.

12. Cuando el diseño de la urbanización, parcelación o construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén hacia el interior del predio, éstas deberán adecuarse y cederse gratuitamente por el urbanizador al Municipio, mediante escritura pública.

13. Cuando parte del terreno a urbanizar este destinado a los programas de zonas verdes públicas, por el Sistema de espacio público deberá cederse en dicha parte el área exigida para tal fin por las normas y se concertará con el urbanizador la diferencia que resultare. A falta de acuerdo, la parte del terreno afectada conservará la destinación prevista y la parte restante del mismo será la considerada para el proyecto de urbanización y sobre ella se aplicaran todas las normas mínimas establecidas.

14. El interesado deberá ejecutar las obras de engramado, arborización, senderos peatonales y adecuada iluminación en las áreas proyectadas para zonas verdes, así como las edificaciones proyectadas para servicios colectivos de acuerdo con los diseños que para el efecto presentara junto con los planos correspondientes de la urbanización, los cuales serán sometidos a consideración de la Autoridad de Planeación Municipal. Cuando se haya autorizado el canje del área a ceder por otros terrenos, estos se entregaran debidamente adecuados y dotados y además vinculados a la malla urbana.

15. Cuando el urbanizador ceda áreas al municipio, las delimitara claramente en planos con su área y definiéndoles su destinación como área verde, servicios comunales o residuales con el fin de diferenciarlas como bien de uso público o fiscal y poder establecer a que trámite deban someterse en caso de transacciones o modificaciones en su uso.

16. Cuando se vaya a canjear un terreno, con el fin de cumplir con una obligación de área cesión o de servicios colectivos, la Secretaria de Hacienda en coordinación con la Autoridad de Planeación del Municipio de Guadalajara de Buga fijará los parámetros, costos y los términos de la concertación dentro de los cuales aceptare el canje.

17. Las franjas que los propietarios de la urbanización transfieran al Municipio de Guadalajara de Buga a título oneroso, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por las normas mínimas para zonas verdes y de servicios colectivos, y se descontaran del área bruta del lote, para efectos de la aplicación de índices de ocupación y construcción.

18. Se entiende que el área de cesión de un predio se otorga a favor de la ciudad una sola vez, es decir en el momento de ejercer alguna acción sobre el predio, como desenglobe urbanización, parcelación o construcción, la cual se aplica en la ficha madre del globo de

terreno de mayor extensión.

19. Los nuevos propietarios de predios desenglobados, del terreno de mayor extensión, no tendrán la obligación de ceder área alguna al municipio por segunda vez, al momento de desenglobe del terreno de mayor extensión y cuando no se vaya a aumentar las densidades poblacionales permitidas cuando se hizo la cesión.

20. Todos los espacios abiertos comunitarios deben garantizar accesibilidad a los niños, ancianos y discapacitados.

ARTÍCULO 407: AREAS DE CESION VIAS: Los propietarios de lotes por los cuales pasan vías arterias deberán dejar la franja de terreno correspondiente al perfil determinadas en el Plan Vial que el presente Acuerdo adopta.

1. Si el Municipio tiene proyectada la construcción de una vía en el terreno donde se desarrollará el proyecto urbanístico, el urbanizador, parcelador o constructor estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, sin importar para ello que colinde con otra propiedad.

2. Cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, el urbanizador o constructor deberá adecuar la calzada lateral incluido el andén y el separador que da frente al globo de terreno a desarrollar.

3. Cuando se trate de vías de dos calzadas deberá adecuar la calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

4. Cuando se trate de vías de una calzada deberá adecuar la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

5. Las vías que sean proyectadas al interior de un globo de terreno que se pretende urbanizar o parcelar, deberán ser adecuadas en su totalidad, salvo lo dispuesto en el numeral 2 del presenta articulo.

6. Toda persona natural o jurídica que proyecte realizar una urbanización o parcelación sobre un globo de terreno que colinde con vías públicas ya trazadas pero no pavimentadas, procederá a su adecuación en asfalto o concreto de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

7. El urbanizador, parcelador o constructor responsable deberá adecuar, empedrar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas establecidas para tal efecto.

ARTÍCULO 408: RECIBO DE ZONAS DE CESION POR EL MUNICIPIO: El Alcalde Muniicpal recibirá la cesión correspondiente a las zonas verdes, comunales y vías públicas solo cuando a juicio de la Secretaría de Planeación Municipal, se encuentren perfectamente terminadas, dejando constancia de ello, mediante acta.

PARÁGRAFO 1: Durante el proceso de otorgamiento de la licencia de Urbanismo y construcción por parte del la Curaduría Urbana, y en el momento de rendir concepto la Autoridad de Planeación Municipal se exigirá al urbanizador la constitución de póliza de seguros por valor equivalente al 10% del costo de las obras pendientes de ejecutar, que garantice el cumplimiento de esta obligación, dentro de un termino que no puede ser superior a seis (6) meses.

En caso de incumplimiento, se solicitara a la compañía de seguros el pago correspondiente, lo cual no exonera al urbanizador de dicha obligación.

Si no se acreditare el cumplimiento de estos requisitos, el Alcalde Municipal se abstendrá de

suscribir la escritura de cesión de esas áreas.

ARTÍCULO 409: AREAS GENERADORAS DE DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCION: Con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público definidas en el presente Acuerdo o a los Planes Parciales que lo desarrollen.

Para la transferencia de derechos de construcción correspondientes a las áreas de cesión obligatorias y gratuitas en todo proceso urbanístico que no puedan localizar las áreas de cesión en terrenos propios a desarrollar deberán transferirlos a áreas definidas de parques o al sistema de espacio público del nivel urbano o zonal definido por el Plan de Ordenamiento Territorial y por los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 410: AREAS DE CANJE: La Autoridad de Planeación Municipal, determinará todas aquellas áreas y su destinación, indispensables para el desarrollo de la ciudad, que pueda aceptar como objeto de canje de las áreas de cesión que se exige a las urbanizaciones o como objeto de compensación para el caso de cambio de destinación y propiedad de bienes que ya han sido cedidos al Municipio, en los cuales esta interesada una comunidad o un particular y que no se requiera que continúen como tal. Dichas áreas estarán articuladas al sistema de espacio público definido y a las demás disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 411: DEL ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO: El municipio deberá revisar las acciones tendientes a adquisición de predios adicionales al área de protección del río Guadalajara para su destinación como parte del espacio público efectivo.

PARÁGRAFO 1: Las franjas paralelas a la franja de protección a que se refiere este artículo, son de 30 M., mínimo.

PARÁGRAFO 2: De conformidad con el artículo 14 del Decreto 1507/98, el espacio público efectivo en todo desarrollo urbanístico que en lo sucesivo se adelante en área de expansión urbana, deberá garantizar al menos 15 M2 de espacio público por habitante.

CAPITULO 2.

EXCEPCIONES.

ARTÍCULO 412: DEFINICION: Un urbanizador esta exento de la obligación de ceder al municipio el porcentaje correspondiente para áreas libres y para usos comunales solamente cuando desarrolle proyectos tales como:

1. Un proyecto residencial no integrado a un conjunto habitacional.
2. De infraestructura de servicios públicos.
3. De servicio Asistencial.
4. De servicio social, educación o salud.
5. Recreativo deportivo.
6. Cultural o religioso.

Otros que por su mismo uso requiera de la dotación de áreas o zonas libres. Dichas áreas deben estar integradas a un todo en el proyecto a aprobarse y dichas áreas estarán destinado para actividades recreativas, deportivas o de esparcimiento.

ARTÍCULO 413: AREAS LIBRES INTERNAS: Todo terreno para usos institucionales deberá tener como áreas libres, un área igual o mayor del porcentaje que le correspondería ceder al municipio por concepto de zona verde y usos comunales; las áreas de antejardín y las zonas de aislamiento que el proyecto requiera, no serán conmutables dentro del porcentaje de áreas. En caso que las áreas libres disponibles por el proyecto sea menor a las áreas requeridas para ceder de acuerdo al porcentaje establecido, el faltante debe ser cedido o negociado con el Fondo Rotatorio de Areas de Cesión o su figura análoga que el Municipio haya desarrollado, o debe ser cedido en otro sitio de la ciudad que la misma entidad haya definido, atemperándose a las disposiciones establecidas para ello.

En las zonas libres definidas por el proyecto como de uso recreativo, deportivo o de esparcimiento se prohíbe expresamente el desarrollo de cualquier tipo de construcción.

ARTÍCULO 414: CAMBIO DE USO: En caso que el proyecto antes de su ejecución, o el inmueble en caso que ya haya sido ejecutado, cambie su uso a otro, el urbanizador o constructor esta obligado a ceder al municipio el área correspondiente a zona verde y uso comunal, conforme lo establecido en el presente acuerdo.

TITULO XIV

APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

ARTÍCULO 415: DEFINICION: El aprovechamiento urbanístico constituye la base del cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios creados por el Plan, esto es, la media de los aprovechamientos potenciales (futuros) definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial o por el Plan Parcial traducidos en los Indices de Edificabilidad, los cuales serán definidos en esta instancia para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o localizadas en determinadas áreas o zonas del suelo urbano. Estos podrán ser convertidos en derechos de construcción y desarrollo.

Los índices de edificabilidad en cada Zona Morfológica Homogénea de tratamiento específico sea de renovación urbana, redesarrollo o desarrollo, será fruto de la simulación urbanística - financiera que se haga en el Plan Parcial correspondiente. Estos índices de edificabilidad se ajustarán a las siguientes alturas tope, así:

1. En tratamientos de conservación histórica: Referido al Sector Histórico y su área de influencia se fija como altura tope tres (3) pisos.
2. En tratamientos de renovación urbana y redesarrollo: Para las zonas de renovación urbana y redesarrollo definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen se define como altura tope cinco (5) pisos . En todo caso las cesiones para espacio público deben ser proporcionales a las mayores densidades generadas por estos desarrollos. Cuando se trate de intervenciones que no se dan en el marco de un Plan Parcial o una Unidad de Actuación urbanística la altura tope será de tres (3) pisos siempre y cuando se cumpla con lo dispuesto en las normas para urbanización y construcción establecidas en este acuerdo
3. En tratamientos de desarrollo residencial: Para las zonas por desarrollar con vivienda se define como altura tope hasta cinco (5) pisos y altillo de acuerdo con el tipo de urbanización. En todo caso las cesiones para espacios públicos deben ser proporcionales a las mayores densidades generadas por estos desarrollos.

ARTÍCULO 416: Para efectos de las normas contenidas en el presente Estatuto sobre alturas y volumetría, se entiende como altura de piso una las siguientes distancias verticales

máximas

1. Máximo 3.0 mts lineales entre dos pisos finos y consecutivos para vivienda.

2. Máximo 3.50 mts. lineales, entre dos pisos finos y consecutivos para otros usos.

ARTÍCULO 417: DE LOS APROVECHAMIENTOS EN ZONAS CONSOLIDADAS:

Las alturas máximas permitidas se definirán de manera particular para cada área de actividad dependiendo de su tratamiento, de los usos predominantes y de las características urbanísticas particulares de la misma.

En todas las áreas de actividad comprendidas dentro del perímetro urbano y cuadras ya consolidadas, las nuevas edificaciones en altura deberán desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr homogeneidad y continuidad en el perfil edificatorio. Esta solución de empate se realizará con respecto a las edificaciones ya existentes y desarrolladas en altura, principalmente en relación con el primer y segundo piso y con la prolongación del espacio público y/o antejardín, voladizos, pórticos y/o plataformas en general, y podrán alcanzar una altura igual a la máxima permitida en cada área.

En aquellas cuadras donde las construcciones en altura contiguas a la nueva edificación no obedezcan a la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a lo establecido o a lo predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate en fachada, con las edificaciones contiguas.

1. Para inmuebles cuyo frente sea menor o igual a seis (6), hasta dos pisos y altillo.

2. Para inmuebles cuyo frente sea mayor a seis (6) y menor a ocho (8) metros, hasta tres pisos y altillo.

3. Para inmuebles cuyo frente sea mayor a ocho (8) metros y superior hasta cinco pisos y altillo, dependiendo del área de actividad donde se encuentre localizado.

ARTÍCULO 418: ALTURAS FRENTE A EJES VIALES: Los predios ubicados frente a ejes principales, secundarios y colectores que atraviesen Áreas de Actividad dentro del perímetro urbano en áreas ya urbanizadas, tendrán el siguiente tratamiento especial:

1. En los ejes principales del sistema vial de la ciudad (con dos o más calzadas) se podrá lograr una altura máxima de 6 pisos con piso adicional y SEMISÓTANO, cumpliendo con todas las normas generales del presente Acuerdo.

2. Cuando los lotes con frente a estas vías tengan un área 120 M² y un frente de 10 mts, se permitirá edificaciones con alturas mayores a las estipuladas en el presente ARTÍCULO y estos proyectos deberán ajustarse con relación a los predios vecinos y serán concertados con la autoridad de planeación municipal.

LIBRO CUARTO.

NORMAS GENERALES

COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO I.

ASPECTOS GENERALES.

CAPITULO 1.

PRINCIPIOS, POLÍTICAS Y DEFINICIONES.

ARTÍCULO 419: PRINCIPIOS DEL COMPONENTE RURAL: Son principios del componente rural del Plan de Ordenamiento Territorial los siguientes:

1. Desarrollar elementos de planificación para el área rural.

2. Propiciar alternativas de desarrollo sustentable.

3. Incentivar el desarrollo de actividades productivas agropecuarias para garantizar la

seguridad alimentaria de la población.

4. Promover acciones de protección sobre áreas estratégicas para lograr la seguridad hídrica del Municipio. (ver Suelos de Protección y Preservación).

5. Generar procesos que permitan acceder a una producción diversificada generando calidad de vida para los habitantes actualmente asentados en el área rural del municipio, como agroforestería, agrosilvicultura, silvicultura, cultivos mixtos, cultivos intercropping, entre otros afines.

6. Desarrollar elementos de compatibilidad de la base natural del territorio con las actividades socioeconómicas que en él se desarrollan.

7. Propiciar el desarrollo de mecanismos organizativos para que el pequeño productor se asocie para mejorar y potencializar su capacidad productiva y comercializadora en un ambiente de sustentabilidad.

8. Apoyar el desarrollo tecnológico y la formación de conocimiento del recurso humano en el campo. La UMATA y la Autoridad Ambiental Municipal se deben fortalecer en lo administrativo y en gestión de recursos para el apoyo de los procesos asociativos de producción e introducción de tecnologías limpias y sustentables.

9. Fortalecer las organizaciones y Corporaciones Sociales existentes en lo Administrativo y en gestión de recursos para el apoyo de los procesos asociativos de producción e introducción de tecnologías limpias y sustentables.

10. Desarrollar un proceso permanente de concertación con la población asentada en la zona rural y las instituciones que trabajan en torno a las diferentes problemáticas de carácter rural, fortaleciendo el consejo Municipal de Desarrollo Rural.

11. Activar el desarrollo agropecuario, para evitar pérdidas y perjuicios sobre la frontera forestal amortiguadora de los recursos naturales, en sectores donde dicha incidencia sea evidente (Zona rural media y alta municipal).

12. De común acuerdo entre los diferentes actores en un plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo se reglamentarán los usos de los suelos del área rural del municipio. En el proceso de formulación de dicha reglamentación deberán intervenir las organizaciones de base, las organizaciones no gubernamentales y las entidades del Estado que tengan injerencia en la zona, en un modelo participativo y abierto.

13. Gestionar recursos con las entidades respectivas, para garantizar el desarrollo de todas las actividades referentes al territorio en su proyección sectorial (salud, producción, economía, educación, vivienda entre otras).

ARTÍCULO 420: POLÍTICAS CON LA POBLACION: Son políticas generales para el área rural del municipio en relación con la población las siguientes:

1. Un modelo territorial productivo y sostenible, el cual parte de la actual ocupación, en términos de uso y tenencia, que busque alternativas concertadas de utilización de la tierra y que permita transformar los usos inadecuados, optimizar aquellos compatibles y reestablecer aquellas que en su utilización han sido degradadas y que resultan vitales en la estabilización del sistema rural.

2. Fomentar y apoyar la organización de cooperativas y otras formas asociativas campesinas de trabajo que puedan garantizar la competencia de los pequeños productores para la comercialización de productos agrícolas y pecuarios .

3. Promover las alianzas estratégicas entre grandes, medianos y pequeños productores para lograr la comercialización de productos, y desarrollar el Centro de Acopio Regional en la

zona urbana, además de fortalecer el centro de acopio en El Placer (zona alta) y La Habana o La Magdalena (zona media).

4. Mejorar vías del área rural para facilitar el desarrollo integral de la población, a través de la optimización de mecanismos de comercialización, de la prestación de servicios sociales así como la articulación del Municipio con la región Vallecaucana.

5. Construcción de obras de infraestructura, mantenimiento de vías, fomento de actividades de clasificación, transformación y distribución de productos orgánicos y agropecuarios, estimulando la generación de empleo para la población de la zona rural del municipio.

6. Búsqueda de mecanismos para la redistribución de tierras con base en su uso eficiente y en la promoción del desarrollo integral de la población a partir de la productividad de las mismas.

7. Funcionalidad en la división político administrativa a nivel rural.

8. Inversión en construcción, mantenimiento y prestación eficiente de servicios públicos y sociales básicos.

9. Inversión en construcción de vivienda así como dotación de equipamientos de salud y educación, para generar calidad de vida a los habitantes de la zona rural.

10. Búsqueda de seguridad alimentaria municipal.

ARTÍCULO 421: POLÍTICAS CON EL MEDIO RECEPTOR: Son políticas con el medio receptor las siguientes:

1. Promover la conservación, el conocimiento y el uso sostenible de la biodiversidad, estableciendo áreas protegidas en el suelo rural del municipio que corrija los procesos de deforestación.

2. Impedir la introducción de especies foráneas especialmente coníferas; salvo en zonas y lugares altamente erosionados, donde este tipo de especies ayuden a la gradual recuperación integral del terreno y la sobreexplotación de especies silvestres;

3. Evitar la contaminación y la transformación sustancial de los hábitats rurales como consecuencia de la construcción de nuevas infraestructuras, el mal manejo de residuos sólidos prohibiendo definitivamente los botaderos antitécnicos e incorporando aquellas acciones de apertura y cierre técnico de los mismos. Definir las densidades de explotación de gravas y arenas el lecho del río en la zona rural; impedir las consecuencias negativas de la construcción de nuevas infraestructuras en zona rural identificando y definiendo los términos de referencia de los estudios de impacto ambiental de las infraestructuras a desarrollar ; controlar el uso intensivo de plaguicidas y fertilizantes por aspersión aérea.

4. Protección de suelos de acuerdo con su uso actual y uso potencial, con argumentos de sustentabilidad ambiental y con categorías que incluyan los procesos de recuperación de zonas degradadas y de cambios de uso e intensidad.

5. Identificación, estudio, caracterización y mitigación de riesgos del municipio de Guadalajara de Buga a partir de la profundización de las características de las amenazas, identificación de población vulnerable y definición de situaciones de riesgo.

6. Reforzar la vocación recreativa del área rural de ladera del Municipio de Guadalajara de Buga especialmente en aquella vías que conducen al derrumbado estableciendo mecanismos de manejo sustentable y de recuperación de la cobertura vegetal sobre esta área.

7. Restricciones para las parcelaciones para vivienda campestre en el sector rural v

- establecimiento de normas para uso y ocupación del suelo suburbano; y controlar la vivienda espontánea de tipo rural.
8. Recuperación de las condiciones para el aprovisionamiento de agua para consumo humano y desarrollo de las actividades productivas, en la búsqueda de seguridad hídrica del Municipio.
 9. Producción agrícola, pecuaria e industrial en zona rural con transferencia de tecnologías limpias y en la perspectiva de la producción sana con prácticas agroecológicas.
 10. Asentamientos poblados rurales con las condiciones de saneamiento ambiental requerido para el logro de calidad de vida y de no contaminación con los residuos sólidos y líquidos.
 11. Recuperación, conservación y manejo de áreas estratégicas del patrimonio ambiental del municipio para la biodiversidad, como apoyo para la protección y conservación de flora, fauna y oferta de paisaje.
 12. Recuperación y establecimiento de medidas de control sobre áreas naturales y productivas deterioradas por acciones naturales o antrópicas en áreas específicas.
 13. Generación de procesos de formación, información y educación ambiental diversificada conforme a la población objetivo, implementada a través de organizaciones gubernamentales y no gubernamentales.
 14. Manejo eficiente e integral de los residuos sólidos en zona rural, con programas intensivos de lombricultura, reciclaje, composteras con producción de abono orgánico para cultivos.
 15. Definición del área de reserva para el abastecimiento seguro de agua profunda en el horizonte del presente Acuerdo a partir de un plan de manejo para acuíferos del municipio y la asignación de predios con uso específico para el aprovechamiento de aguas subterráneas con acciones de protección sobre acuíferos altamente vulnerables partiendo del estudio de contaminación de acuíferos.
 16. Protección sobre humedales, lagunas y madre viejas localizadas en la zona plana del municipio de Guadalajara de Buga.
 17. Producción agrícola comercial y campesina, limpia, lo que significa reducir las quemadas que generan la mayor fuente de contaminación del aire en el municipio, haciendo cumplir los acuerdos de producción limpia establecidos por el Ministerio del medio ambiente y las demás disposiciones que emitan las Autoridades ambientales.
 18. Concertar en la zona plana y de ladera del municipio para el lograr la diversificación de cultivos y la introducción de tecnologías apropiadas en el mediano plazo.
 19. Seguimiento, control y vigilancia ambiental a fin de lograr el cumplimiento de leyes y demás normas del orden nacional, departamental y local.
 20. Prohibir el uso de aspersión aérea de fertilizantes, madurantes, plaguicidas y demás productos químicos empleados en las actividades de cultivo, siembra y poscosecha, salvo estudios previos de las Autoridades competentes que demuestren y garanticen la ausencia de derivas y demás perjuicios en contra de la salud, productividad y medio ambiente, de actividades de explotación agropecuaria y centros poblados aledaños.

CAPITULO 2.

DIVISION POLITICO – ADMINISTRATIVA.

ARTÍCULO 422: CORREGIMIENTOS: Es la división político administrativa del territorio rural del municipio para mejorar la prestación de los servicios y asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local.

Todos los corregimientos en la zona rural con su respectiva jurisdicción forman el área rural del municipio.

ARTÍCULO 423: JURISDICCIONES Y LIMITES DEL AREA RURAL DE GUADALAJARA DE BUGA: El Municipio cuenta con dos (2) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para fijar los nuevos límites entre cada uno de los corregimientos y entre las veredas, teniendo en cuenta la siguiente clasificación, la cual ha sido conformada con base en la Cartografía Social y tiene en cuenta las propuestas hechas por la población en cuanto a funcionalidad, sentido de pertenencia, relaciones socio económicas con las cabeceras corregimentales y otros factores. Para ello deberá realizar las labores de terreno necesarias que le permitan identificar los límites teniendo en cuenta los actuales predios.

1. De la Zona Plana.

CHAMBIMBAL: Conformado por las veredas de San Antonio, La Campiña, Cerrorico.

QUEBRADASECA: Conformado por las veredas de Quebradaseca y El Manantial.

ZANJON HONDO: Conformada por las veredas de Sonsito, Zanjón Hondo, Santa Barbara, San Antonio y Urbanización La Unidad.

PUEBLO NUEVO: Conformado por Pueblo Nuevo.

EL PORVENIR: Conformado por El Porvenir, Puerto Bertín, La Palomera.

EL VINCULO: Conformado por las veredas de El Vinculo y urbanización El Bosque.

2. De la Zona Media:

LA HABANA: Conformado por las veredas de La Habana, La Magdalena, El Janeiro, Las Frías, Alaska, El Diamante y Guadualejo - La Planta, Alto Cielo y La Cabaña.

LA MARIA: Conformado por las veredas La Primavera, Los Medios, La María y Urbanización Los Totumos.

MONTERREY. Conformado por las veredas de Monterrey, La Unión, Miravalle, Rosario de Fátima y San José.

MIRAFLORES: Constituida por la vereda de Miraflores.

3. De la Zona Alta:

FRISOLES : Conformado por las veredas de Frisoles y La Florida.

EL PLACER: Constituido por la vereda de El Placer.

EL ROSARIO : Conformado por las veredas de Santa Rita y Santa Rosa.

EL SALADO: Conformado por las veredas de San Agustín, y El Salado.

CRUCERO NOGALES: Cuya única vereda es Crucero Nogales.

LA PLAYA DEL BUEY: Conformado por las veredas de El Topacio, y La Playa del Buey.

LA MESA - RIOLORO: Conformado por las veredas de La Mesa – Rioloro.

LOS BANCOS: Conformado por las veredas de Los Bancos, El Jardín y Las Ventas.

TITULO II.

USO Y OCUPACION DEL SUELO RURAL

CAPITULO 1.

POLÍTICAS PARA LOS SUELOS DE PROTECCION

ARTÍCULO 424: POLÍTICAS DE OCUPACION Y MANEJO EN SUELO DE PROTECCION RURAL: Las políticas fundamentales para la ocupación y manejo de los suelos de protección son las siguientes:

1. El mejoramiento de la situación actual de los ecosistemas y la biodiversidad y potenciar u optimizar su aprovechamiento para que se incorporen a través de modelos sustentables a los procesos de desarrollo social y económico local.
2. Se buscará que los recursos fiscales del municipio se orienten con mayor énfasis a la protección ambiental, dedicando en todo caso el 1% del presupuesto municipal a compra de predios estratégicos, por ser áreas de producción de agua de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 111 de Ley 99 de 1993.
3. Se desarrollará en el corto plazo un modelo de apoyo con incentivos generales a los propietarios de reservas y a dueños de predios ubicados en áreas de protección, entre otros, haciendo operativo el Acuerdo 120 de Agosto del 97, sobre exoneración de impuesto predial para áreas de reserva.
4. Se adelantará en el mediano plazo un modelo de ordenación y sustentación económica de las áreas protegidas del municipio a través de Planes de Ordenamiento Ambientales, con el apoyo económico y concertación con la C.V.C. con quien se firmarán convenios interadministrativos entre instituciones gubernamentales, ONG's y organizaciones comunitarias para el uso eficiente de la sobretasa ambiental.
5. Se dotará de infraestructura para la recreación, esparcimiento, educación e investigación en estas áreas articulada a los Planes de Gestión de la C.V.C. y se definirá con ellos y la población asentada en el área, lo atinente al desarrollo de equipamientos colectivos.

ARTÍCULO 425: PLAN DE GESTION AMBIENTAL: El Municipio coordinara la formulación del Plan de Gestión ambiental e integrará en este proceso a las organizaciones no gubernamentales y representantes de las comunidades, en un proceso a desarrollar en un plazo no mayor de un (1) año contado a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

CAPITULO 2.

POLITICAS PARA LOS SUELOS DE PRODUCCION ECONOMICA

ARTÍCULO 426: SUELOS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA: Son suelos orientados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales pero susceptibles de explotación económica. De acuerdo a su vocación se debe propiciar el uso para el cual el terreno presenta mayores capacidades y evitar así la aparición de actividades que disminuyan ésta potencialidad. Se deben tener en cuenta criterios como calidad del suelo, Pendiente del terreno, presencia de recursos mineros y usos actuales.

ARTÍCULO 427: POLÍTICAS FUNDAMENTALES SOBRE EL SUELO RURAL QUE SOPORTA ACCIONES PRODUCTIVAS - PECUARIAS, INDUSTRIALES, MINERAS Y AGRÍCOLAS: Las políticas fundamentales para la ocupación y manejo de las mismas son las siguientes:

1. Procesos de concertación con los pequeños, medianos y grandes productores tanto en economía campesina como comercial a fin de incorporar criterios de sustentabilidad y diversificación, definiendo los sistemas de producción compatibles con la potencialidad del suelo.
2. Lograr la sustitución de sistemas productivos incompatibles con las potencialidades del suelo y el incentivo a aquellas practicas de conservación y producción limpia que

signifiquen calidad de vida para los habitantes y productores del área rural.

3. Debe incentivarse la transformación de productos agrícolas y pecuarios, para ello el municipio apoyará con estímulos tributarios y ayuda técnica la conformación de todo tipo de asociaciones que a su interior recojan productores, transformadores y comercializadores pequeños, medianos y grandes.

4. Mejoramiento con equipamiento colectivo complementario y compatible en zona rural y urbana como apoyo a los sectores agrícola, pecuario y agroindustrial.

5. Promoción de la producción agropecuaria a través de estrategias de producción limpia y sello verde, las que a su vez pueden integrar programas de manejo de residuos sólidos y líquidos así como otro tipo de actividades de manejo y sustentabilidad ambiental.

6. Desarrollar un Plan de Gestión tendiente a promover la producción, comercialización y consumo de productos alternativos o “limpios” a nivel local, regional, departamental y nacional.

7. Apoyar los procesos de comercialización de los mismos con miras a materializar la producción limpia y el sello verde en los sectores agroindustrial y agropecuario en general.

8. Desarrollar un sistema eficiente de comunicación entre los centros de acopio y de mercadeo localizados en La Habana y El Placer con el Centro de Acopio Regional en Guadalajara de Buga para la transformación agroindustrial localizado en la zona urbana.

9. El mejoramiento del “Plan agropecuario Municipal” en el sentido de trascender desde lo asistencialista hacia lo administrativo, prospectivo, de gestión y de concertación en la perspectiva del apoyo a la producción limpia, por lo que deben modificarse en el corto plazo aquellas acciones a su interior que signifiquen la transferencia de tecnologías no limpias.

10. Diseñar e implementar un sistema de información agropecuario, el cual deberá estar materializado en el corto plazo como requerimiento básico para la potenciación de la agroindustria.

11. Implementar y mejorar en un corto plazo los controles sobre impactos ambientales, sociales y de infraestructura causados por las actividades agroindustriales ya establecidas en suelo rural en el corto plazo, además de evaluar sobre la compatibilidad de éstas zonas con la potencialidad agropecuaria y con el ecosistema estratégico de la Cuenca del río Guadalajara con el fin de introducir las respectivas acciones correctivas.

12. El municipio deberá exigir y verificar la implementación por parte de las empresas e industrias de procesos tecnológicos limpios y medidas estrictas para el control de sus impactos ambientales.

13. Controlar la ocupación del suelo rural e impedir la ocupación de las cañadas y cañones.

14. En la zona media de ladera y alta de montaña oriental se hace necesario que todo sistema agropecuario este acompañado de medidas de conservación de suelos y de modelos alternativos y sostenibles.

15. Evitar la ganadería intensiva para carne y leche en las áreas con pendientes en las cañadas, estimulando el establecimiento y conservación de bosque nativo y guaduales y de prácticas agrosilvopastoriles, bancos de proteína para la ganadería intensiva, coberturas vegetales y medidas de conservación de suelos en cultivos de cítricos y arborización con especies nativas en cafetales con sombrío especialmente en aquellas áreas denominadas de concertación hacia la producción agrícola del municipio.

16. Levantar en el corto plazo el mapa de uso potencial del suelo a una escala en la que se puedan evaluar los posibles usos.

ARTÍCULO 428: PRODUCCION ECONOMICA AGRICOLA Y PECUARIA, GENERACION DE EMPLEO Y BIENESTAR COMUNITARIO: El municipio deberá desarrollar las siguientes directrices, con el objetivo de generar empleo y bienestar en la zona rural:

1. Destinar los recursos necesarios para la reactivación de las actividades agrícolas y pecuarias y de las actividades de la agroindustria.
2. Apoyar la producción campesina y a los modelos asociativos para la producción.
3. Buscar alternativas para la redistribución de tierras y dotación de las mismas a grupos de campesinos sin tierra, así como a grupos vulnerables.
4. Fomentar el desarrollo de propuestas de generación de empleo para la población de la zona rural en procesos de clasificación transformación y distribución de productos orgánicos y agropecuarios.
5. Apoyo a las agroempresas rurales con modelos asociativos.
6. Auspicio y fomento a las alianzas entre productores, comercializadores a fin de generar procesos de planificación de la producción.
7. Promover el desarrollo de propuestas en salud, educación y mantenimiento de vías con población de la zona rural, capacitando y nombrando personal de la zona para asumir las funciones de promotoría y desarrollo de estas áreas como estrategia para garantizar la generación de empleo y el fortalecer la identidad cultural campesina.
8. Definición del modelo de comercialización y de intervención estatal en la problemática de base cual es la carencia de tierras para la producción y la existencia de grandes áreas improductivas.
9. Desarrollar en un corto plazo el reglamento de usos del suelo rural y el modelo de comercialización y producción rural como fruto de un proceso de concertación.

CAPITULO 3.

POLÍTICAS PARA SUELOS DE EXPLOTACIÓN CON CAÑA DE AZÚCAR.

ARTÍCULO 429: MONITOREO Y CONTROL: La Autoridad Ambiental Municipal será la oficina encargada de efectuar el seguimiento al cumplimiento del convenio de producción más limpia existente a nivel nacional, para lo cual adelantará las acciones pertinentes que le permitan mantener control sobre la quema de caña exigiendo en todos los casos que se cumpla lo estipulado en dicho convenio. Para ello el Municipio debe dotar a la Autoridad Ambiental Municipal de la tecnología necesaria para el cumplimiento de este objetivo.

ARTÍCULO 430: ESTUDIO PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES PARA LOS PROCESOS DE QUEMA DE CAÑA DE AZUCAR EN EL MUNICIPIO: El Municipio en un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo adelantará junto con Cenicaña el estudio de calidad de aire para la zona plana en la que se identificará la suficiencia de las áreas libres de caña con destino a quema previstas en el Convenio. A partir de dicho estudio se gestionaran las modificaciones a dicho convenio en lo atinente al área de jurisdicción del Municipio, en cuanto a controles, restricciones y prohibiciones.

CAPITULO 4.

SUELOS DE EXPLOTACIÓN MINERA.

ARTÍCULO 431: ESTRATEGIAS PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES: Se establecen las siguientes estrategias a seguir por el Municipio con el

objeto de prevenir daños ambientales ocasionados por las actividades mineras que se desarrollan en el Territorio:

1. Identificar las actuales explotaciones mineras y de material de arrastre, títulos mineros, legales o ilegales, que se desarrollan en el territorio Municipal e implementar mecanismos de seguimiento y control sobre las mismas.
2. Fortalecer la capacidad institucional para el desarrollo de labores de control y seguimiento de las actividades extractivas mineras y de material de arrastre.
3. Valorar la situación socio económica de la población que lleva a cabo este tipo de explotaciones y fijar mecanismos de control para garantizar la preservación de los recursos naturales, en especial los hídricos.
4. Desarrollar labores de capacitación y divulgación con la población dependiente de dichas actividades y potenciar la cultura de la autorregulación.
5. Identificar los puntos críticos ocasionados por las explotaciones de material de arrastre en la cuenca del Río Guadalajara con relación al estado de las obras hidráulicas, bocatomas de Acueducto y demás sitios sensibles.
6. Fijar mecanismos de control para las actividades extractivas que se desarrollan en el cauce del Río Guadalajara con el fin de regular aquellas de carácter artesanal, garantizando la no sobre explotación, la estabilidad de las obras hidráulicas y en general la preservación de las condiciones de la misma.
7. Prever las demandas requeridas por concepto del desarrollo de obras de construcción y de infraestructura y definir coordinadamente con la autoridad ambiental las posibles zonas de abastecimiento de las mismas.
8. Evaluar el potencial de las posibles zonas identificadas para el abastecimiento de la demanda proyectada y autorizar su explotación previa autorización de las Autoridades correspondientes.
9. Prohibir las actividades mineras en la mina de Cueva Loca y permitir otras actividades que no afecten el equilibrio ambiental de la zona.
10. Formular el Plan de Manejo de la Minería del Municipio, para definir directrices claras que permitan orientar el desarrollo de las actividades mineras garantizando el cumplimiento de las Normas, la preservación del medio ambiente y los recursos naturales y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población que desarrolla de manera artesanal estas actividades.
11. Establecer labores de coordinación con la autoridad ambiental y demás Autoridades correspondientes para garantizar el cumplimiento de estos propósitos y de las Normas legalmente establecidas.

ARTÍCULO 432: PLAN DE MANEJO DE LA MINERÍA EN EL MUNICIPIO: El municipio deberá desarrollar el estudio del “Plan de Manejo de la Minería” en un plazo menor de dos años contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, en el cual se realizará un censo de actividades de minería en el Municipio.

Debe incluir además un diagnóstico del estado del medio ambiente en las actuales zonas de explotación minera y de material de arrastre, las condiciones socio económicas de quienes lo explotan, el tamaño de la demanda y la capacidad institucional de control y seguimiento. El estudio deberá definir políticas y estrategias de direccionamiento de las actividades de explotación minera y de materiales de arrastre, atemperándolas a la necesidad de prevención de daños en el medio ambiente a la no afectación del equilibrio de los recursos hídricos y naturales, especialmente en relación con la cuenca del Río Guadalajara y articulada al desarrollo de alternativas sustentables económica y socialmente para la

población que vive de la explotación artesanal.

Se debe presentar un modelo de manejo legal e institucional y de organización de la minería con directrices sobre asistencia técnica, capacitación y educación con la población, programas ambientales, jurídicos, institucionales, financieros, fiscales y de promoción y divulgación.

Se deberán definir las zonas de posible explotación minera (metales preciosos y carbón) y de material de arrastre (gravas, arenas y arcillas) y demás materiales de construcción que se requieren conforme al análisis de la demanda proyectada a los próximos 25 años, incluyendo la demanda generada por los posibles proyectos de infraestructura a desarrollar en el Municipio. Dichas zonas se deberán localizar y alinderar, se deberán tramitar los permisos ante la entidad competente, desarrollar los respectivos planes de manejo y controlar el proceso de explotación de la misma una vez se inicie.

En este sentido, se deberá presentar en los siguientes seis meses de la aprobación del presente Acuerdo ante la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C.), la localización cartográfica de los sitios donde existe oferta de materiales de construcción, de cantera o aluviales, realizando un inventario de su potencialidad frente a la demanda para la realización de futuros proyectos de infraestructura vial, equipamientos en zona rural y urbana.

Se deberán definir las zonas de posible explotación de y la viabilidad de su explotación. Para la zona urbana se deberá desarrollar un esquema de control y seguimiento de los procesos de explotación artesanal de materiales de arrastre, a través de la identificación de sitios sensibles, puntos de control y definiendo cotas mínimas de fondo del río, sobre la cual se suspenda la explotación y cotas de reactivación de la explotación.

Los resultados del mismo deben ser incorporados a las directrices de ordenamiento territorial, introduciendo los cambios de usos del suelo a que halla lugar. Una vez el estudio se entregue sus resultados se introducirán como Normas del municipio.

ARTÍCULO 433: TITULOS MINEROS: El Municipio integrará a la C.V.C en un plazo no mayor a seis (6) meses, la información cartográfica sobre los sitios en donde existe oferta de material de construcción, de cantera o aluviales y realizará un inventario de potencialidad frente a la demanda para la realización de futuros proyectos de infraestructura vial y de equipamiento en la zona rural y urbana.

ARTÍCULO 434: PROHIBICION: Se prohíbe cualquier actividad de extracción y explotación minera en la zona de Cueva Loca.

ARTÍCULO 435: CONCEPTO PREVIO: Toda explotación minera requerirá de concepto de la autoridad ambiental frente a la necesidad de licencia ambiental o de Plan de Manejo Ambiental aprobado por la Autoridad Ambiental Municipal. La Autoridad Municipal competente deberá requerir el cumplimiento de tales requisitos e imponer multas a quienes ejerzan la explotación sin el lleno de los requisitos aquí exigidos. El dinero producto de las sanciones ingresará a un Fondo local del Medio ambiente el cual será creado por el Alcalde municipal con el fin de revertir en procesos de mitigación de tipo ambiental.

TITULO III.

CATEGORIAS Y USOS EN EL SUELO RURAL.

CAPITULO 1.

DEFINICIONES Y MATRIZ

ARTÍCULO 436: USOS Y ACTIVIDADES PARA EL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA. La categorización y caracterización general de los usos en el suelo rural del Municipio de Guadalajara de Buga servirá de base para desarrollar el proceso de concertación para la reglamentación de los usos del suelo rural, que se deberá realizar en un plazo no mayor de dos años con la participación de las instituciones, organizaciones gubernamentales, no gubernamentales y de base, la población y demás actores que desarrollan actividades de desarrollo social, económico, ambiental y productivo en la zona rural.

Dicho proceso de concertación para la reglamentación de los usos del suelo rural, deberá entre otros caracterizar las zonas, establecer su plan de manejo, así como sus estrategias, programas y proyectos e incentivos.

La Matriz clasifica las actividades así:

1. Principal: Comprende la actividad o actividades aptas de acuerdo con la tendencia, vocación, productividad y sostenibilidad de la zona.
2. Complementario: Comprende las actividades compatibles y complementarias de uso principal que están de acuerdo con la vocación, aptitud, productividad y sostenibilidad de la zona.
3. Restringido: Comprende las actividades que no corresponden complementariamente con la aptitud de la zona y son muy poco compatibles con las actividades de usos principal y complementario. Estas actividades sólo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la vialidad y requisitos que determine la autoridad o instancia ambiental competente y además deben ser revisadas y autorizadas por la Junta de Planeación Municipal en la que deben intervenir instancias medio ambientales y debe contar con la debida divulgación.
4. Prohibido: Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y son incompatibles con los usos permitidos y restringidos.

ARTÍCULO 437: CATEGORÍAS DE USO: Las categorías de uso corresponden a la vocación potencial de la misma y que serán punto de referencia en el proceso de concertación para la definición de los usos del suelo rural.

1. En Suelos de Protección.

PROTECCION DEL SISTEMA LAGUNAR (P/SL): Asignadas a los humedales y zonas protectoras del sistema lagunar y de madrevejas ubicadas sobre el municipio en su zona plana. Esta categoría se establece para todas las madrevejas y lagunas del Municipio como son: laguna de Sonso, El Conchal, La Trozada, El Burro, Cantaclaro, La Marina, el Cedral así como el sistema lagunar de la zona de montaña oriental.

Se deberá mantener la biodiversidad del paisaje e impedir aquellos usos y actividades que representen su deterioro como ecosistema estratégico.

PROTECCION DE ZONAS DE PARAMO (P/ZP): Asignada a aquellas áreas del Parque Nacional Natural las Hermosas, de los paramillos de la Suiza, del Rosario así como a la del Cerro de Pan de Azúcar - Las Domínguez.

Se asigna esta categoría para mantener la biodiversidad del páramo andino, recuperar aquellas áreas degradadas y sanear los conflictos de uso apoyando la gestión de los entes e instituciones que allí laboran.

PROTECCION Y RECONSTRUCCIÓN AMBIENTAL: Aplicada sobre aquellas áreas sobre las cuales hay procesos de intervención fuertes y que requieren protección definitiva. Su uso puede estar dado por praderas de gramíneas y leguminosas sin pastoreo, facilitando

así el proceso de regeneración natural hasta formar un bosque natural para la preservación definitiva.

Su objetivo es recuperar las condiciones ambientales de una zona estratégica para la producción de bienes y servicios ambientales.

PROTECCION POR RIESGO (P/R): Suelos que ameritan protección por ser zona de riesgo natural y antrópico. Deben ser incluidas en esta categoría todas aquellas áreas que lo ameriten una vez se culmine el estudio de riesgo natural del municipio.

Su objetivo es proteger el suelo, las vidas y bienes de los ciudadanos que los habitan, evitando la ocupación y uso de estas áreas. Solo podrán ser ocupadas con fines de recreación pasiva.

PRESERVACION DE RECURSOS NATURALES (P/PRN) : Zonas que en la actualidad tienen cobertura vegetal apropiada y que se desea continúen en la misma situación al futuro. Se debe efectuar mantenimiento de la cobertura boscosa y en las pequeñas áreas intervenidas por acción antrópica, además debe promoverse la inducción de procesos de regeneración natural para formación de bosque natural permanente.

Su objetivo es mantener la cobertura del suelo actual y apoyar a sus actuales dueños con gestión prioritaria a través de la Autoridad Ambiental Municipal y mediante incentivos.

SUELOS DE USO PARA RECONSTRUCCIÓN AMBIENTAL PARA LA

PRODUCCIÓN (C/RAO): Son suelos que ameritan un proceso de reconstrucción de sus características por estar fuertemente degradadas, requiriendo mejoramiento con la posibilidad de que una vez recuperado vuelva a ser productivo.

Su objetivo es reconstruir y recuperar la zona para que vuelva a ser sustentable ambientalmente y pueda ofrecer bienes y servicios, requiriendo acuerdos con la autoridad ambiental para su mantenimiento permanente.

SUELOS DE USO DE RECONSTRUCCIÓN AMBIENTAL PARA LA

PRESERVACIÓN (P/RAP): Son suelos que ameritan un proceso de recuperación de las condiciones iniciales y una vez estabilizado se pueden desarrollar procesos extractivos similares a los establecidos para la categoría de productor - protector que define la CVC.

Su objetivo es recuperar el suelo con la posibilidad de implementar procesos extractivos de mediana intensidad.

2. Suelos de Agrícolas y Pecuarios:

SUELOS DE USO AGROPECUARIO: Son suelos que permiten la producción agrícola y pecuaria de tipo campesino o comercial, especialmente localizado sobre la zona plana del Municipio de Guadalajara de Buga. Sobre la zona debe desarrollarse un proceso de concertación y búsqueda de alternativas tecnológicas que disminuyan el uso de agrotóxicos.

La zona plana está localizada en su totalidad sobre áreas de acuíferos los cuales deben ser protegidos de las acciones que le causen daños irreversibles.

El Municipio deberá promover procesos de concertación para la diversificación y el cambio de monocultivos generando estímulos e incentivos a los productores.

SUELOS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON RECUPERACIÓN

AMBIENTAL: Son suelos para la producción agrícola y pecuaria con acciones puntuales tendientes a recuperar áreas degradadas ambientalmente que permitan producir en baja y mediana intensidad con técnicas agrosilvopastoríles.

Su objetivo es proveer de áreas aptas para la producción agrícola y pecuaria sin desconocer las acciones de recuperación que deben implementarse en el lugar a fin de dar solución a problemas puntuales, bajando la intensidad de explotación actual a través de

prácticas agrosilvopastoriles.

SUELO AGRÍCOLA CON PRÁCTICAS AGROFORESTALES: Suelos con aptitud para la producción agrícola y espacio para asegurar modelos asociativos que de una parte den cobertura permanente y de otro lado generen producción, de acuerdo a la aptitud de usos del suelo.

Su objetivo es asegurar la existencia de zonas para la producción agrícola en el municipio tendiendo hacia las prácticas y productos generados sustentablemente.

SUELOS DE USO AGROPECUARIO CON PRÁCTICAS AGROSILVOPASTORÍLES: Suelos para la explotación pecuaria semi-intensiva. Las áreas pueden ser empleadas para la producción pecuaria, no obstante se debe buscar la implementación de modelos agrosilvopastoriles, los cuales serán la meta en el largo plazo.

SUELOS DE USO PECUARIO CON PRÁCTICAS SILVOPASTORÍLES Y PECUARIO CON TECNOLOGIA APROPIADA: Suelos con aptitud para explotación pecuaria en los que se puede lograr en el largo plazo y con la debida transferencia de tecnología y de incentivos, aprovechamiento de carácter sustentable al desarrollarse procesos de protección con asociaciones de bambusa guadua, praderas y pastos de corte para pastoreo semintensivo a intensivo.

ARTÍCULO 438: SUELOS SUBURBANOS: Para estos suelos se establecen las siguientes categorizaciones:

1. **USO SUBURBANO RECREATIVO:** es aquella cuya actividad es recreativa y de vivienda campestre. Corresponde a este grupo las siguientes áreas:

La conformada por las viviendas localizadas sobre la margen derecha del río Guadalajara hasta el centro poblado de Guadualejo.

Su objetivo es regularizar y controlar las tendencias de cambio de uso, para evitar el crecimiento de las demandas frente a infraestructuras de saneamiento básico que puedan generar impacto ambiental sobre el río Guadalajara.

Sus densidades deben ser de máximo 20 viviendas por hectárea en áreas de recreación y de máximo 15 viviendas por hectárea en las áreas de vivienda campestre. Deben contar con saneamiento básico obligatorio para poder construirse y con un manejo integral de las aguas residuales.

El área en mención tiene su límite en el perímetro construido de Guadualejo - La Planta y del otro lado el límite del perímetro urbano de la cabecera municipal de Guadalajara de Buga.

El área de actividad recreativa y residencial campestre de La Habana, La Magdalena - El Janeiro, conformada por el centro poblado de la Magdalena y El Janeiro.

Esta área se complementa con usos comerciales y de servicios.

Sus densidades deben ser de máximo 16 viviendas por hectárea en áreas para vivienda campestre aislada. Para la vivienda concentrada será de 20 viviendas por hectárea.

2. **USO SUBURBANO DE VIVIENDA:** Es aquella zona del suelo suburbano cuya actividad es residencial campestre.

Comprende la zona de Lomas del Albergue y el sector que corresponde al corredor vial de la carrera 12 o salida sur.

Complementariamente con este tipo de áreas se presentan usos institucionales de tipo educativo, comercio y servicios personales básicos complementarios al usos residencial.

Para este sector del perímetro suburbano, se establecen densidades máximas de 6 viviendas por hectárea en la zona de las Lomas del Albergue y de 16 viviendas por hectárea en los

restantes sectores.

3. USO SUBURBANO DE SERVICIOS: Corresponde a aquellas áreas localizadas sobre el corredor interregional de la vía Buga – Buenaventura, en 300 metros a cada lado de la vía contados a partir de su borde, desde el perímetro urbano del Municipio hacia el límite intermunicipal de Guadalajara de Buga, pero que no estén sujetas a amenazas naturales. Se debe generar una zona occidental destinada a usos ecoturísticos, manteniendo las características rurales de prediación, usos, ocupación y cerramientos, permitiendo la instalación de infraestructuras de apoyo al turismo, como complejos hoteleros y parques recreativos y temáticos. Se puede complementar su uso con vivienda campestre de baja densidad. Se restringe su uso para el asentamiento de industrias. Además de esto, los desarrollos deberán garantizar soluciones adecuadas en cuanto a dotación de servicios públicos. El municipio deberá concretar estímulos tributarios para permitir el establecimiento de empresas de servicios y turismo en dicha área.

MATRIZ CLASES DE SUELOS, ZONIFICACIÓN Y CATEGORIAS DE USO PARA LOS PROCESOS DE CONCERTACIÓN EN LA REGLAMENTACIÓN DEL SUELO RURAL.

CLASE
SIGLA
ZONAS
PRINCIPAL
COMPLEMENTARIO
RESTRINGIDO
PROHIBIDO

TIPOS DE USOS O ACTIVIDADES

R
U
R
A
L
SUBURBANO
SUBR
SUBURBANO RECREATIVO *

14 - 19
20-23-18-12-29-25-5-13
22-11
32-33-21-3
1
2
Agricultura.
Explotación Pecuaria.

SUBC
SUBURBANO RESIDENCIAL *
14-15
5-13
22
32-33-21-3
3
Minería Con Practicas Ambientales Y Control De Autoridad Ambiental.

SUBS
SUBURBANO SERVICIOS *
19-23
14-1-5-13-20
2-18
32-33-3
4
Uso Agropecuario Con Practicas Agrosilvopastoriles En Áreas Degradadas.

AGROPECUARIO

AG
AGROPECUARIO *
1-2
31-30-18-25-26-27-28-22-23
3-21
32-33
5
Uso Agropecuario Con Practicas Agroforestales. Requiere cobertura permanente.

RAYO
PRODUCCION AGROPECUARIA CON RECUPERACION AMBIENTAL *

25-24-1

1-30-18-19-25-26-27-28-22

23-21-32

3-33-21

6

Uso Agropecuario Con Practicas Agroforestales En Áreas Degradadas

AGF

AGRICOLA CON PRACTICAS AGROFORESTALES EN AREAS DEGRADADAS *

1

31-30-18-25-26-27-28-22

3-23-14-32

33-20-21

7

Uso Agropecuario Con Practicas silvopastoriles En Áreas Degradadas.

AGSP

AGRIPECUARIO CON PRACTICAS AGROSILVOPASTORILES EN AREAS DEGRADADAS

1

31-30-18-25-26-27-28-22

3-23-14-32

33-20-21

8

9

Actividades de restauración ambiental integral.

Actividades y obras civiles para a restauración de daños graves.

SVP

AGROPECUARIO CON PRACTICAS SILVOPASTORILES EN AREAS DEGRADADAS

1

31-30-18-25-26-27-28-22

3-23-14-32

33-20-21

10

11

Vías.

Caminos.

PTA

PECUARIO CON TECNOLOGÍA APROPIADA EN AREAS DEGRADADAS

25-4-2

1-31-30-25-26-27-28-22-18-16-17

3-23-14-32

33-20-21

12

13

Senderos.

Procesos de Parcelación.

PROTECCION

P/R

PROTECCION POR RIESGO

24-31

25-26-27-28-8-9

1-2-3-4-5-6-7

10 a 19 y 20 a 23

14

Residencial campestre individual con solución individual de servicios y saneamiento.

PRESERVACION

P/AC

SUELO DE PRESERVACION POR ACUIFEROS VULNERABLES

Ver Matriz Sobre Usos Permitidos En Zonas De Acuíferos.

15

Residencial campestre agrupación con solución integral de servicios de saneamiento.

P/RAP

USO DE RECONSTRUCCION AMBIENTAL PARA LA PRESERVACION: Areas degradadas con potencial forestal protector. Praderas de gramíneas y leguminosas sin pastoreo facilitando el proceso de regeneración natural hasta formar bosque natural para la preservación.

25-26-27-8-24

1-2-5-9-12-14-18-28-29-30-31

3-4-6-7-11-19-22

10-13-15-16-17-20 a 23-32-33

16

Residencial urbano individual.

17

Residencial urbano agrupación.

18

19

Ecoturismo, agroturismo, etc.

Recreación.

P/PRN

USO DE PRESERVACION DE RECURSOS NATURALES: Mantenimiento de la cobertura boscosa y en las pequeñas áreas intervenidas por acción antropica inducción de procesos de regeneración natural hasta formar bosque natural permanente.

24-25-30

1-5-8-9-12-14-18-26-27-28-29-31

2-4-6-7-11-19-22

3-10-13-15-16-17-20-21-23-32-33

20

21

Comercio complementario con la actividad principal.

Industria.

22

23

Agroindustria ambientalmente controlada y de producción limpia.
Servicios asociados a la actividad económica principal.

PROTECCION

P/SL

PROTECCION DEL SISTEMA LAGUNAR: *

sobre aquellas áreas del sistema lagunar y de madre viejas ubicadas en zona plana del Municipio.

24-30-18

5-12-29

4-7-11-19-20-22-23

1-2-3-32-33-6-10-13-14 a 17-21

24

Preservación.

25

Conservación.

P/ZP

PROTECCION DE ZONAS DE PARAMO: aquellas áreas del Parque Nacional Natural Las Hermosas y aquella del área de los Paramillos de la suiza, El rosario, Cerro de Pan de Azúcar – Las Domínguez, que deben volver a vegetación de páramo.

24-25

8-9-18-26-27-28 a 30

4-5-19-12

1-2-3-6-7-10-11-14 a 17-21 a 23-32-33-13

26

27

Revegetalización.

Recuperación de cobertura vegetal.

28

29

Rehabilitación de la erosión.

Usos de producción piscícola.

PRESERVACION

P/UR

PRESERVACION PARA USO RECREATIVO: zonas localizadas en suelo de preservación para actividades recreativas de bajo impacto.

8-19-24-25-26-27-28

9-18-20

12-23

1-7-10-11-13 a 17-20-21-22-29-32-33

30

31

Actividades científicas, de investigación y educación ambiental.

Protección por amenaza.

PROTECCION

P/RR

PROTECCION RONDAS DE RIOS: zonas de los 30 metros para ríos, quebradas y corrientes de agua, contados a partir de la cota más alta de inundación.

24-25-26-27

8-9-31

19-29-18-12

33-32-20-21-22-13-14-15-16-17-10-11

32

El área para quema de caña es aquella estipulada en el convenio de Producción limpia.

PRESERVACION

RAP

USO DE RECONSTRUCCION AMBIENTAL PARA LA PROTECCION: Sobre áreas degradadas con potencial agropecuario o forestal productor. No obstante requiere un proceso de reconstrucción. Una vez estabilizado el terreno, establecimiento de bosque multiestrata con barreras de protección en laderas fuertes al lado de las corrientes de agua con bambusa guadua.

25-26-27-28

5-6-8-1-4-7-9-12-18

3-10-11-13-14-15-18-19

20-22-23-16-17

33

Contaminación de aguas superficiales o profundas.

*

Para efectos de las restricciones por presencia de acuíferos ver la matriz específica.

TA

La tecnología apropiada puede o no hacer parte de la categoría, pero en todo caso forma parte de la necesidad de sustentabilidad.

TITULO IV.
SERVICIOS PÚBLICOS EN LA ZONA RURAL.
CAPITULO 1.
POLÍTICAS GENERALES.

ARTÍCULO 439: POLÍTICAS DE SERVICIOS PÚBLICOS: A continuación se establecen las políticas de servicios públicos, que orientan la acción sectorial y las acciones prioritarias planteadas por la comunidad:

1. Fomentar el desarrollo de cooperativas y precooperativas en el sector rural para el manejo de residuos sólidos, impulsando y promoviendo tecnologías alternativas para implementar procesos de reciclaje.
2. Asegurar la satisfacción de la demanda de agua potable a través de la preservación de los cuerpos de agua y sus áreas protectoras, y de la optimización y dotación de los acueductos veredales.
3. Compra de predios de cuencas abastecedoras de acueductos veredales para garantizar la preservación y el equilibrio de estos ecosistemas.
4. Impulsar procesos de expansión de los servicios de telefonía, electricidad, gas y alumbrado a los distintos sectores de la zona rural en la zona alta en especial los servicios de telefonía inalámbrica y energía.
5. Realizar una estratificación acorde a las condiciones reales de la zona rural y que sea utilizada de manera unificada para el cobro de todos los servicios públicos.

CAPITULO 2.
PROGRAMAS Y PROYECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.

ARTÍCULO 440: EN LA ZONA PLANA:

1. Construcción de acueducto para Chambimbal (incluido Cerrorico) y terminación del Acueducto de Guadua lejo.
2. Mantenimiento y tratamiento de aguas en acueducto de Pueblo Nuevo.
3. Ampliación y optimización de alcantarillados para los corregimientos de Chambimbal, Pueblo Nuevo, El Vinculo, Zanjón Hondo y Quebradaseca.
4. Mejorar alumbrado público en San Antonio y la Campiña del corregimiento de Chambimbal.
5. Construcción de plantas de tratamientos para los alcantarillados de los corregimientos de Chambimbal, Pueblo Nuevo, y Zanjón Hondo.
6. Alcantarillado el Porvenir y Alumbrado Público, telefonía pública en Pueblo Nuevo.

ARTÍCULO 441: EN LA ZONA MEDIA:

1. Arreglo y mantenimiento al acueducto del corregimiento de Monterrey.
2. Ampliación y reparación de la bocatoma del acueducto en Miravalle, así como se hace necesario un viaducto.
3. Construcción de ramales para surtir de agua a 50 familias que no poseen el servicio en El Rosario
4. En el corregimiento de Miraflores es necesario la terminación del acueducto y la construcción de pequeños ramales en la parte baja.
5. Promover la Construcción, mantenimiento y operación de acueductos y promover la constitución de asociaciones de usuarios que los administren.
6. Instalación de electrificación a las veredas Altocielo, las Frías, la Piscina y una parte del Diamante.
7. Concertar con las empresas prestadoras servicios públicos de telefonía básica local conmutada y de larga distancia un servicio de mayor cobertura y mejor calidad, buscando siempre la empresa que más garantías ofrezca a la comunidad.
8. Construcción y mantenimiento de los Acueductos de la Habana y la Magdalena.

ARTÍCULO 442: EN LA ZONA ALTA:

1. Reparación de acueducto veredal en Crucero Nogales y Rioloro la Mesa.
2. Ampliación de cobertura en acueducto el Placer.
3. Desarrollar por prioridades, para los Centros Poblados rurales, programas de saneamiento básico, utilizando tecnologías apropiadas, con el fin de bajar a niveles normativamente aceptables la contaminación ambiental generada por las aguas residuales y los residuos sólidos de estas poblaciones.
4. Construcción de acueducto veredal en la parte alta de los Bancos (Jardín y la Venta), la Playa del Buey, Santa Rosa, Santa Rita, el Salado, Frisoles y La Florida.
5. Ampliación de la red de alcantarillado en el corregimiento el Placer, con cubrimiento total a viviendas dispersas y con tanque de tratamiento.
6. Ejecución de Plan de Saneamiento Básico en la zona comprendida entre el Placer y Crucero Nogales.

7. Construcción de infraestructura de alcantarillado en el Rosario, El Salado, Frisoles, los Bancos, Crucero-Nogales, Rioloro - La Mesa, la Playa del Buey, el Jardín y el Topacio.
8. Instalar la electrificación a los sectores pendientes en los corregimientos de Crucero-Nogales y del Placer (El Recreo y el Diluvio).
9. Instalación de la red de electrificación en el Rosario, el Salado, Rioloro la Mesa, los Bancos (Jardín y la Venta) y la Playa del Buey.
10. Instalación de líneas primarias en Santa Rita, el Topacio, la Playa del Buey y la Mesa.
11. Mejoramiento de la instalación y el servicio eléctrico en el Crucero Nogales, la Mesa, el Placer y Santa Rosa.
12. Instalación del servicio telefónico en Santa Rita, Frisoles y los Bancos (el Jardín y la Venta).
13. En la zona alta se deben poner en funcionamiento torres de telefonía digital.

TITULO V.

TRANSITO Y TRANSPORTE EN LA ZONA RURAL

CAPITULO 1.

POLÍTICAS DE MOVILIDAD EN LA ZONA RURAL

ARTÍCULO 443: POLITICAS DE MOVILIDAD: Las siguientes son las políticas para la movilidad en la zona rural:

1. Garantizar el mejoramiento, rehabilitación y mantenimiento de las vías de la zona rural, lo cual requerirá previo concepto de la C.V.C.
 2. Permitir la constitución de nuevas empresas o formas asociativas de transporte, favoreciendo la sana competencia y la eficiente prestación de los servicios.
 3. Ampliar la accesibilidad vial para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población, garantizando el acceso a servicios sociales básicos y fomentar el turismo ecológico.
 4. Proporcionar a los habitantes de la zona rural los niveles de servicios adecuados compatibles con la funcionalidad, protección ambiental, economía y la estética de la vía.
 5. Articular a nivel intermunicipal las responsabilidades y propósitos de acción y participación, frente a la planeación, mantenimiento, recuperación y/o construcción de vías rurales para evitar y/o mitigar inconvenientes o conflictos entre municipios.
 6. Dinamizar la comunicación interregional que potencie el desarrollo del Municipio sin desconocer las políticas de suelo de protección y las posibilidades ambientales, acorde con la política Nacional y Departamental vigentes.
- Ampliar y mejorar dentro de los limitantes naturales y aprovechando al máximo la infraestructura existente, la accesibilidad vial para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población, garantizar el acceso a servicios básicos y fomentar el turismo ecológico.

CAPITULO 2.

PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE RURAL

ARTÍCULO 444: PROGRAMAS Y PROYECTOS: El municipio debe en el corto plazo diseñar un Plan Vial rural el cual se debe considerar:

1. Extensión de la red vial como soporte y mayor apertura a la comercialización de los productos del campo, a la integración social y prestación de servicios en salud y educación mejorando con ello la conectividad interveredal con la cabecera municipal y con la región.
2. Establecer pautas para mejorar el desarrollo estructural y operacional del sistema de transporte público interveredal o rural para garantizar una adecuada comercialización de los productos agrícolas y mejorar la calidad de vida campesina.
3. Minimizar el impacto ambiental producido por las obras de mejoramiento, rehabilitación, mantenimiento o construcción de la red vial rural.
4. Garantizar el mejoramiento, mantenimiento, rehabilitación y construcción de las vías rurales de su infraestructura y el transporte.
5. Estudios técnicos de ingeniería y geotecnia que sustenten la viabilidad técnico ambiental para la construcción de las nuevas vías rurales requeridas para el desarrollo de la región.
6. La implementación del plan de camineros para las vías rurales con moradores de la región, en procura de favorecer el desarrollo social de la región.
7. Gestionar el mantenimiento, rehabilitación y apertura de “camino rurales” siempre que la comunicación con la población campesina, en términos sociales y productivos, así lo requiera.
8. Establecimiento de los criterios y especificaciones geométricas mínimas que deben regir sobre las vías rurales del Municipio de Guadalajara de Buga.
9. Evaluar las vías rurales del Municipio y sus obras complementarias, sus características físicas, la formulación de un diagnóstico físico de su estado actual, las prioridades de atención y definir estrategias y acciones para su mejoramiento, rehabilitación y conservación.

ARTÍCULO 445: CARTOGRAFIA PLAN VIAL RURAL: Adóptese el plano de Plan Vial Zona Rural Esc. 1:50.000 como parte integral del presente Acuerdo.

TITULO VI.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA RURAL

CAPITULO 1.

POLÍTICAS DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 446: POLÍTICAS GENERALES: Con el fin de garantizar la fácil accesibilidad a estas infraestructuras de manera oportuna y eficiente, y la reducción de costos para el municipio en su mantenimiento y funcionamiento, se establecen las siguientes son las políticas en cuanto al sistema de equipamientos en la zona rural:

1. Aprovechar la infraestructura de equipamientos existentes en la zona rural adecuando las ya construidas a fin de concentrar la atención en lo atinente a salud y educación, dotándolas adecuadamente para consolidarlas en El Placer y la Habana como centros prestadores de servicios y dinamizadores de la actividad económico productivo agropecuaria para la zona alta y media respectivamente.
2. Mejorar condiciones ambientales en cuanto a acueducto, alcantarillado, disposición y recolección de basuras, como requisitos básicos para el mejoramiento de calidad de vida.
3. Garantizar la apertura y/o habilitación de infraestructura necesaria para el desarrollo de actividades productivas de clasificación, transformación y distribución de productos orgánicos y agropecuarios en la zona rural.
4. Mejorar la infraestructura de los centros educativos y de salud existentes, para evitar

traslados a la parte urbana en busca de los servicios sociales y completar los niveles de atención en educación hasta el nivel 11° en la Zona Rural y proyectar la adecuación de niveles de pregrado en los mismos centros poblados.

5. Mejorar la dotación de equipamientos recreativos con el fin de servir tanto a los centros educativos como a la población en general y desarrollar el programa de Juegos Interveredales como estrategia de integración de la población Rural.

ARTÍCULO 447: POLITICAS DE PROGRAMAS Y PROYECTOS: Se establecen las siguientes políticas para el desarrollo de programas y proyectos en equipamientos para la zona:

1. En la Zona Plana.

Educación.

Ampliar, fortalecer y mejorar infraestructura física de centros docentes con formación en básica primaria (grados 1 a 9).

La infraestructura física deberá garantizar el desarrollo de programas curriculares acordes a las necesidades de formación de la población de la zona rural, fortaleciendo y/o reformulando los programas existentes y ampliando cobertura hasta el nivel de formación media vocacional (10 y 11 grado).

Reubicación de centros docentes que se encuentren en zonas de amenaza o riesgo geológico.

Salud:

Mejorar y mantener infraestructura física de los centros de salud ubicados en la zona plana, garantizando así mismo dotación en recurso humano y en implementos para la atención oportuna y con regularidad a la población.

Recreación:

Mantenimiento, adecuación y construcción de escenarios deportivos en la zona rural plana, ubicados en el espacio público de los centros poblados o al interior de los centros docentes, con el objeto de fortalecer los lazos de integración, utilización del tiempo libre y el bienestar comunitario, a través del deporte y la recreación.

El fortalecimiento de la infraestructura de los escenarios deportivos y recreativos, deberá estar acompañado de una gestión eficiente en el fomento de las actividades que promuevan la integración socio – cultural para mejorar la calidad de vida de la población y logre potencializar la utilización de dichos escenarios

2. En la zona Media:

Educación:

Adecuación y mantenimiento de la infraestructura física de los centros educativos de básica primaria, ubicados en la zona media rural.

Construcción y adecuación de aulas y laboratorios, servicios sanitarios, espacios de recreación y enmallamiento en los centros docentes ubicados en las veredas y centros poblados de la zona media, optimizando la prestación de los servicios ofrecidos por las instituciones educativas y ampliación de los niveles de formación en donde la población y las necesidades en pro del desarrollo rural, así lo requiera, especialmente en los grados comprendidos entre 9 y 11.

Impulsar proyectos educativos institucionales con énfasis en educación ambiental y

orientación agropecuaria, en la formación de básica primaria y básica secundaria, acorde con los requerimientos del desarrollo rural.

Compra de predios para los centros educativos que ofrezcan formación agropecuaria, de tal manera que se desarrollen prácticas pedagógicas de campo con los estudiantes.

Salud:

Optimizar el funcionamiento de la infraestructura en salud existente en la zona rural media, a través de la eficiente administración, operatividad y articulación en la prestación de los servicios en los niveles I y II. Ello implica que se fortalezca la articulación entre el hospital de primer nivel existente en la Habana y la acción de promotoras rurales, habitantes de la zona capacitados (as) para tal fin, ofreciendo el servicio básico en salud.

Realizar adecuación de la infraestructura física de los puestos de salud, ubicados en la zona media que así lo requieran.

Construcción y establecimiento de los centros de salud en las veredas que así lo requieran.

Fortalecer y estimular el funcionamiento de la infraestructura en la prestación del servicio en la salud en el nivel I, entre otros a través de la creación de estímulos para el desarrollo de propuestas alternativas en salud, a través de promotores que vivan en la zona y que trabajen en beneficio de la salud comunitaria de la población residente en la zona rural.

Recreación:

Promover el aprovechamiento de las instalaciones físicas de recreación en la zona rural para el desarrollo de propuestas de integración social, a través de actividades culturales, deportivas y recreativas con la población habitante de las diferentes veredas.

Construcción de dos centros culturales recreativos en la zona media, ubicados en veredas que estratégicamente se encuentren ubicados cercanos y de fácil accesibilidad y comunicación en el territorio, para garantizar el acceso y la confluencia de la población de la zona rural.

Construcción de instalaciones para el desarrollo de actividades deportivas y de recreación en las veredas que así lo requieran, siempre y cuando la inversión dinamice el propósito social de integración y formación; ubíquense éstos en el espacio público veredal o al interior de los centros educativos.

Adecuación, ampliación y complementación de las instalaciones que cumplan las veces de espacios deportivos y de recreación.

Enmallamiento, protección y mantenimiento de las instalaciones deportivas y de recreación ubicadas en la zona.

Compra de terrenos necesarios para realizar la instalación, adecuación y/o construcción de espacios de recreación en las veredas de la zona media rural.

Construcción y mantenimiento de casetas comunales en aquellas veredas que así lo requieran, para la organización y el trabajo comunitario.

Asignar a la comunidad instalaciones existentes en las veredas, que se encuentren en la actualidad inutilizadas o subutilizadas y que puedan servir de punto de encuentro y reunión para la organización comunitaria.

3. Zona Alta:

Educación:

Adecuación y mantenimiento de la infraestructura física de los centros educativos en básica primaria ubicados en la zona.

Construcción y adecuación de Unidad Docente en veredas que se formen a partir de

parcelaciones comunitarias.

Optimizar la infraestructura física y articular su utilización en propuestas educativas integrales que respondan a las perspectivas del desarrollo rural en los aspectos de producción agropecuaria, gestión ambiental e identidad campesina.

Fortalecer el centro docente de formación en básica secundaria garantizando la movilización de alumnos desde las diferentes veredas de la zona.

Compra de predios para los centros educativos de formación agropecuaria, que permitan el desarrollo de prácticas pedagógicas de campo con los estudiantes.

Desarrollo de programas integrados de formación, a través de convenios, entre las instituciones docentes de la zona rural (especialmente el colegio del Placer) y los centros de formación técnica y tecnológica del municipio, entre ellos el ITA y el SENA.

Salud:

Optimizar el funcionamiento de la infraestructura en salud existente en la zona rural alta a través de la eficiente administración, operatividad y articulación en la prestación de los servicios en los niveles I y II. Ello implica que se fortalezca la articulación entre el hospital de primer nivel existente en el Placer y la acción de promotoras rurales con habitantes de la zona capacitados (as) para tal fin, ofreciendo el servicio básico en salud.

Ampliar la cobertura del sistema subsidiado en salud, de tal manera que permita el acceso al servicio de salud de la mayoría de la población con módicas tarifas.

Realizar adecuación de la infraestructura física de los puestos de salud, ubicados en la zona alta que así lo requieran.

Construcción y establecimiento de los centros de salud en las veredas que así lo requieran.

Creación de estímulos para el desarrollo de propuestas alternativas en salud, a través de promotores que vivan en la zona y que trabajen en beneficio de la salud comunitaria de la población residente en la zona rural.

Recreación:

Promover el aprovechamiento de las instalaciones físicas de recreación en la zona rural para el desarrollo de propuestas de integración social, a través de actividades culturales, deportivas y recreativas con la población habitante de las diferentes veredas.

Construcción de polideportivos en las veredas de la zona alta.

ARTÍCULO 448: DEL DOCUMENTO TECNICO DE FORMULACION: Los Programas y proyectos en equipamientos para la zona rural se encuentran detallados en el numeral 4.10.2 del Documento Técnico

TITULO VII.

VIVIENDA EN LA ZONA RURAL.

CAPITULO 1.

OBJETIVO GENERAL, PROGRAMAS Y PROYECTOS.

ARTÍCULO 449: OBJETIVO GENERAL: El Municipio deberá desarrollar e implementar una política de vivienda en la zona rural, dirigida principalmente al mejoramiento de la vivienda y a la reubicación de la población rural localizada en zonas de riesgo.

Son programas y proyectos en vivienda para la zona rural los siguientes:

1. EN LA ZONA PLANA:

Reubicación de grupo de familias asentadas en zona de amenaza o riesgo en Cerrrónico, Pueblo Nuevo Manatíal El Vínculo y La Palomera.

2. EN LA ZONA MEDIA:

Plan de Vivienda para construcción en las veredas la Habana, la Magdalena, Monterrey y la María.

Programa de vivienda para 14 familias ubicadas en Puente Negro que se encuentran en zona de alto riesgo.

Programa de mejoramiento de viviendas en toda la zona media del área rural del municipio de Guadalajara de Buga.

Política de vivienda: Parcelación San José.

3. EN LA ZONA ALTA.

Programa de Mejoramiento de viviendas para grupos de familias que habitan en la zona alta del municipio.

Gestión y ejecución de parcelación en la Venta (los Bancos) para 16 familias.

Gestión y ejecución de la parcelación en proceso en las fincas Juntas, la Chichería, la Primavera, para 70 familias aproximadamente.

Política de parcela en La Florida.

TITULO VIII.

EL MODELO PRODUCTIVO.

CAPITULO 1.

ASPECTOS GENERALES.

ARTÍCULO 450: CONCERTACIÓN Y PARTICIPACION: El municipio deberá formular y desarrollar políticas, programas y proyectos que busquen mejorar las condiciones de producción, transformación y comercialización de los productos de la zona rural, con el propósito de garantizar la seguridad alimentaria municipal y las fuentes de empleo en la zona rural para elevar la calidad de vida de la población rural.

Esta labor se deberá desarrollar de manera concertada con la población, los propietarios y los productores para desarrollar un modelo de producción, transformación y comercialización que busque elevar la productividad, priorizando a los productores directos e introducir tecnologías limpias que permitan garantizar la conservación de los recursos naturales.

Se deberá vincular a los campesinos y productores grandes, medianos y pequeños al desarrollo de la política ambiental, agropecuaria y rural, a través de modelos de asociación para la producción, transformación, comercialización y a la prestación de servicios rurales. Se deberá garantizar su participación en el mercado y acceso a los recursos productivos de tierra, financiación, tecnología y organización.

Garantizar la gestión en la Administración y manejo de los Centros de Acopio que se conformen en la Zona Rural.

ARTÍCULO 451: Entre las labores a desarrollar por el municipio, se deberán atender como mínimo y de manera prioritaria las siguientes:

1. EN LA ZONA PLANA:

Estímulo a la creación de pequeñas y medianas empresas de transformación o elaboración de productos manufacturados y agropecuarios.

Organización de los campesinos para el mercadeo y comercialización, formando entre otras una cooperativa o asociación.

Estímulo a la producción agrícola a pequeña escala,

Promoción de la conformación de microempresas campesinas agroindustriales, articuladas a la red de comercialización.

Desarrollar además programa de granjas integrales.

Generación de incentivos para que las empresas ubicadas en la zona plana, aledañas a centros poblados rurales, empleen con prioridad a la población que habita en las veredas cercanas.

2. EN LA ZONA MEDIA.

Instalación y promoción de un mercado campesino ubicado en el corregimiento de la Habana, que permita al campesino productor mercadear directamente sus productos y se pueda controlar la influencia de intermediarios.

Instalar un mercado campesino en la zona urbana de Guadalajara de Buga, ubicado en recinto cerrado con estricto control para garantizar que quienes mercadeen en él sean realmente campesinos productores.

Consolidar una red de comercialización entre productores y consumidores a pequeña y gran escala, que le dé salida a los productos de la región.

Constitución de una cooperativa de mercadeo en la zona para comercialización de productos agrícolas y pecuarios .

3. EN LA ZONA ALTA.

Construcción e instalación de un centro de acopio de productos agropecuarios en el Placer, que a su vez pueda proveer al centro de acopio central en el área urbana de Guadalajara de Buga.

Construcción de un lago comunitario en el Placer.

Creación de microempresas de procesamiento y transformación de productos agropecuarios veredales, como yoghurt, jabones, champús de plantas medicinales, u otros que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de las familias.

LIBRO CINCO.
NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS
TITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES.
CAPITULO 1.
PROGRAMA DE EJECUCION

ARTÍCULO 452: DEFINICION: El programa de ejecución define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, que serán ejecutadas durante el periodo de la correspondiente Administración Municipal de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El programa de ejecución se integrará al Plan de inversiones, de tal manera que conjuntamente con este será puesto a consideración del Concejo por el Alcalde y su vigencia se ajustará a las prioridades de la administración.

Dentro del Programa de Ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el periodo correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender las demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial

El Programa de Ejecución para el Municipio de Guadalajara de Buga corresponde a la identificación y priorización de aquellos programas y proyectos de corto plazo definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, equivalente a un periodo constitucional de las administración municipal.

El Programa de Ejecución se complementa con las fichas de proyectos contenidas en el tomo II del Documento técnico llamado Documento de Gestión, que hace parte integral de este Acuerdo, en las cuales se definen los objetivos, la justificación, los responsables institucionales, además de los instrumentos de gestión y financiación necesarios para la ejecución de los mismos y se detallan los programas dentro de los cuales se enmarca. Estos Programas y Proyectos son instrumentos que permiten desarrollar las Políticas establecidas para cada una de los sistemas estructurantes definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 453: ARTICULACION CON LOS PLANES DE DESARROLLO: El Plan de Ordenamiento Territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual esta vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal sentido en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo del municipio se tendrá en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio establecidas en el presente Acuerdo.

CAPITULO 2.

TERRENOS E INMUEBLES DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIO

ARTÍCULO 454: DEFINICION: Se denominan terrenos de desarrollo prioritario aquellos terrenos localizados en suelos de expansión, de propiedad pública o privada a ser urbanizados en el termino de tres (3) años siguientes a su declaratoria y los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada a ser urbanizados dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Si en los términos señalados el presente Artículo no se han desarrollado los terrenos declarados como desarrollo prioritario, se iniciará el proceso de enajenación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad.

De conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial que adopta este acuerdo así como con los objetivos establecidos en este mismo, se declaran terrenos de desarrollo y construcción prioritario localizados en suelo urbano los siguientes.

1. El terreno que tiene los siguientes limites:

Norte: Con la doble calzada Buga - Tuluá.

Sur: La urbanización Caracolí

Oriente: La carrera 16.

Occidente: La vía férrea.

2. El terreno que tiene los siguientes limites:

Norte y occidente: Con la doble calzada Buga - Tuluá.

Sur: La calle 33 definida en el plan vial o callejón Balboa.

Oriente: El predio de Procampo.

3. El terreno que tiene los siguientes límites:

Norte: Las instalaciones de Conalvidrios, dejando una franja de terreno como aislamiento equivalente a sesenta metros (60 m.) y que se define como de aislamiento.

Sur: el perímetro urbano.

Oriente: La carrera 16 definida en el plan vial

Occidente: La vía férrea.

ARTÍCULO 455: Cuando los terrenos declarados como de desarrollo y construcción prioritario coincidan con las delimitaciones de Planes Parciales definidas en este Acuerdo o cuando estas delimitaciones sean mayores que el terreno declarado de desarrollo prioritario, los interesados deberán formular el Plan Parcial dentro del cual se encuentre contenido el terreno.

LIBRO SEXTO.

GLOSARIO Y DISPOSICIONES FINALES

TITULO I.

DEFINICIONES.

ARTÍCULO 456: Para efectos de la correcta interpretación de los términos contenidos en el presente Acuerdo, adóptese las definiciones establecidas a continuación:

A

ABARDILLA

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

ACABADOS

Materiales aplicados a muros interiores, exteriores, fachadas, pisos y cielo rasos con fines acústicos, aislantes, térmicos, decorativos y similares.

AREAS DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Entiéndase por mejoramiento integral a las actuaciones tendientes a completar la infraestructura vial o peatonal, de los servicios públicos domiciliarios y equipamientos zonales y barriales de porciones del suelo urbano de desarrollo incompleto o inadecuado.

AREAS DE RENOVACIÓN URBANA

Entiéndase por renovación urbana al conjunto de actuaciones dirigidas a introducir modificaciones sustanciales en el uso del suelo y los índices de edificación, para

detener procesos de deterioro físico y ambiental de ciertas áreas urbanas o

para racionalizar la utilización de su estructura urbana.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Entiéndase como unidad de actuación urbanística el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas del Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura de transporte, los servicios públicos

domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de cargas y beneficios

ACCESO

Es toda entrada o salida que posee una edificación sobre una vía pública.

ACCESO O ANDEN

Superficie de una vía pública adosada al paramento de los predios y construcciones, reservada al tránsito de peatones.

ACOMETIDAS

Parte de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, de gas, etc., que va desde la red de distribución o recolección de la Empresa de servicio correspondiente a la caja de distribución o cámara de propiedad privada o empalme.

ADECUACION

Reforma locativa o remodelación interna, que sin modificar las características del inmueble, conserva su uso.

ADICION

Extensión o aumento en el área y/o altura de una edificación.

AFECTACION

Es la destinación de áreas de reserva para obras de utilidad pública o de interés social.

AGRUPACION O CONJUNTO DE VIVIENDAS

Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño compuesta por tres o más viviendas en uno o más lotes, en el cual solo las viviendas son de propiedad privada o conformada por los lotes individuales, pero cuya disposición esta subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.

AISLAMIENTO

Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.

AISLAMIENTO LATERAL

Es el espacio libre de cualquier construcción, adición etc. Comprendido entre el límite de construcción lateral y los linderos de los lotes laterales contiguos.

AISLAMIENTO POSTERIOR

Es el espacio libre comprendido entre el límite de construcción posterior y los linderos de los lotes posteriores contiguos.

ALERO

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

ALTILLO

Ultimo piso adicional retrocedido con respecto a la línea de construcción o paramento.

ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la distancia vertical sobre la línea de construcción, tomada desde el nivel medio del lote, partiendo del nivel del andén hasta la cubierta del último piso de la edificación, la cual se mide por el número de pisos que contenga.

ALTURA DE PISO

Es la distancia vertical entre dos pisos finos consecutivos.

ALTURA LIBRE

Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

AMOBLAMIENTO URBANO

Es el conjunto de elementos que hacen parte de los espacios públicos de la ciudad y que contribuyen a facilitar el ejercicio de las actividades habituales de sus usuarios, a la mejor información y orientación, al esparcimiento y a garantizar el bienestar, la seguridad y el aseo. Son estos: bancas, postes de alumbrado, canecas, etc.

AMPLIACION

Es la adición del área y volumen de una edificación, en forma horizontal o vertical.

ANCHO DE LA VIA

Es la medida de la zona de uso público, sumando los anchos de calzada y separador central, tomada entre las líneas de demarcación o paramentos, sin incluir antejardines.

ANCHO DE LOTE

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

ANDEN O ACERA

Es la parte lateral de la vía pública, comprendida entre la línea de demarcación exterior de las edificaciones o de los antejardines y el sardinel, cuya superficie dura está destinada al tránsito de peatones.

ANTEJARDIN

Es el área verde libre, comprendida entre el paramento exterior de la edificación y la línea de demarcación frontal del lote.

ANTENA

Instalación destinada a la recepción o emisión de señales de comunicaciones o de televisión.

ANTEPECHO

Es la altura entre el nivel del piso y el extremo inferior de una ventana.

AREA CONSTRUIDA

Es la suma de todas las áreas cubiertas, de todos los pisos de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores que no configuren en áreas utilizables sobre el piso anterior.

AREA CUBIERTA

Es la proyección de la línea de cubierta de una edificación sobre su terreno o lote, excluyendo las proyecciones de voladizos, aleros, cornisas y los balcones cubiertos que sobresalgan de la línea de construcción.

AREA DE CESION

Es aquella que obligatoriamente debe ceder todo urbanizador al Municipio por estar destinada a proteger el ambiente o los recursos naturales, proveer circulación vehicular y peatonal, recreación, servicios asistenciales y públicos a los habitantes del sector.

AREA DE INFLUENCIA

El espacio urbano que rodea a una zona histórica, monumento o conjunto monumental, que puede afectar o ser afectado por esta y por lo tanto sus alturas y usos están controlados, con el fin de preservar las calidades y características del sector, espacio urbano o inmueble que están rodeando.

AREA DEL LOTE

Es la superficie de un terreno comprendida entre sus linderos.

AREA NETA

Es la resultante de restarle al área del predio del área de cesión de vías al Municipio.

AREA NETA PREDIAL

Es la superficie ocupada por los lotes o superlotes.

AREA NETA URBANIZABLE

Es la resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a zonas de cesión obligatoria.

AREA NO EDIFICABLE

Son todos los predios de uso público o privados, afectados por restricciones físicas y de zonificación, en los cuáles esta prohibido urbanizar y levantar otras construcciones diferentes a las estrictamente necesarias para su administración o uso.

AREA O ZONA COMUNAL

Es aquella destinada para la ubicación de los servicios comunitarios necesarios para el bienestar de los habitantes del sector.

AREA OCUPADA

Es la proyección del total de las edificaciones de un lote sobre un plano horizontal, excluidos los aleros, las cornisas y los voladizos. Los balcones abiertos que sobresalgan de la línea de construcción y los pórticos abiertos se excluyen también siempre que cumplan con los requisitos de edificación del presente Reglamento.

AREA URBANA

Extensión de terreno delimitada por el Consejo Municipal que cuenta con la posibilidad de gozar de los servicios públicos y dentro de la cual se permiten usos, densidades y dimensiones prediales contempladas dentro del Código de Urbanismo respectivo.

AREA UTIL

Es el área de una edificación, resultante de descontar los aislamientos.

AREA VERDE

Es el espacio abierto, empradizado o arborizado de uso público o comunal, destinado a la recreación y ambientación.

ATICO

Es aquel espacio de una edificación que se encuentra bajo el techo o tejado.

ATRIO

Andén o pórtico delante de las iglesias.

AVENIDA

Es la vía urbana de amplias especificaciones que por la amplitud de su ancho e intensidad del tráfico que recibe.

AVISO

Son los letreros, placas o emblemas, impresos o vallas localizados en un inmueble, ya sea aplicado directamente sobre las superficies exteriores o adosados o exentos, de modo que sobresalgan de la fachada.

AVISO

Superficie o cuerpo que se ubica en un terreno o edificación, en lugar visible al público, que contiene un mensaje o anuncia cualquier tipo de actividad.

AZOTEA

Es la cubierta horizontal del último piso de una edificación.

B

BAHIA

Área adyacente a la calzada, para el estacionamiento transitorio de vehículos.

BAJANTE

Elemento de construcción para la conducción de aguas lluvias o negras de la parte superior de las edificaciones al subsuelo.

BALCON

Parte de un inmueble que sobresale del plano de la fachada y que está limitado por un antepecho, barandilla, balaustrada, etc.

BALNEARIO CONSTRUIDO

Se considera balneario construido, todo sitio cuyas características de adaptación, instalaciones están proyectadas para utilizarlas como sitio de baño público.

BALNEARIO NATURAL

Es todo sitio adyacente a un río, lago, cascada o sitio de atracción turística natural, que por sus características de paisaje, calidad y cantidad de agua, se ha definido como lugar de recreación y baño público. Estos sitios pueden ser también adaptado por el hombre para estos fines.

BAÑO

Unidad sanitaria compuesta como mínimo por sanitario, lavamanos y ducha.

BANQUEO

Es el retiro o extracción de tierra para la adecuación o nivelación de un lote.

BIENES DE COPROPIEDAD O COMUNES

Son los destinados en una edificación al servicio de todos los residentes o copropietarios.

BLOQUE DE VIVIENDA

Es el desarrollo arquitectónico en un solo lote, compuesto por tres (3) o más unidades habitacionales con acceso común, servidas por un punto fijo y con servicios e instalaciones comunes.

C

CALLE

Vía pública que constituye la base del sistema de espacio público de las ciudades.

CALZADA

Es la superficie de la vía pública, comprendida entre los sardineles o bordes exteriores de los andenes, destinada al tránsito de vehículos.

CARRIL

Son las franjas longitudinales en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la

circulación de un vehículo. Su dimensión varia según el tipo de vía y está determinada por las características de circulación que se pretendan obtener.

CARTELERA

Lugar o dispositivo diseñado especialmente para fijar carteles o avisos en papel o similares.

CERRAMIENTO

Es el elemento físico, por lo general de mampostería, que separa la zona de propiedad de un predio de la zona pública de la vía.

CESION OBLIGATORIA

Es la enajenación gratuita de franjas de terreno, que un urbanizador hace al Municipio, como contraprestación por la autorización para urbanizar o construir.

CIELO RASO

Acabado que se le da a la superficie interior más alta de un recinto o habitación.

CIMIENTO

Parte estructural que soporta las cargas de una edificación sobre el terreno.

CLUB

Establecimiento perteneciente a un número limitado de personas, dotado de construcciones para la realización de eventos sociales, la práctica de deportes y demás actividades recreativas, de esparcimiento y descanso para los asociados.

COMERCIO

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

CONFLUENCIA

Sitio donde se juntan dos (2) corrientes de aguas o caminos.

CONJUNTO CERRADO

Agrupación de viviendas edificadas sobre un terreno cerrado, cuyas áreas interiores comunes están destinadas al uso exclusivo de sus residentes o copropietarios.

CONJUNTO DE VIVIENDA

Agrupación de viviendas, con áreas de propiedad privada y áreas de uso y propiedad comunal.

CONJUNTO RESIDENCIAL

Es el desarrollo urbanístico compuesto por tres (3) o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, con acceso independiente desde las zonas comunes, aisladas o no, con altura máxima de tres (3) pisos e integrado por áreas de uso y propiedad privada y comunes, cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL

Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos o más bloques de viviendas, integrado por áreas de uso y propiedad privadas y comunes, cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

CONSTRUCCION

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

CONTEXTO

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

CONTRA HUELLA

Espacio o altura que existe entre dos pasos o huella de una escalera.

CORNISA

Cuerpo saliente con molduras, que sirve de remate a otro.

CORREDOR

Espacio lineal donde se encuentran las circulaciones y los accesos a las habitaciones de una vivienda, situado frente a estas, dando a un patio y separado de ésta por pies derechos.

CORREDOR REGIONAL

Es el área destinada al funcionamiento de un sistema regional o nacional de transporte público.

CORREDOR URBANO

Es el conjunto de vías urbanas que soportan primordialmente el transporte público de una ciudad.

COTA DE NIVEL

Es la medida de altura, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

CUADRA

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

CULATA

Es el muro integrante de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas.

CUNETA

Zanja o canal que se construye al lado de una vía, para la evacuación de las aguas lluvias.

D

DEMARCAACION

Documento oficial, expedido por la Oficina de Planeación Municipal que establece las normas urbanísticas y arquitectónicas del predio como:

Normas específicas según Criterios de Intervención y/o clasificación Tipológica.

Posibles afectaciones por ampliación de vías del Plan Vial.

Usos asignados o permisibles para la edificación.

Altura máxima, y dado el caso, mínima o única.

Empates con las construcciones vecinas.

Aislamiento posterior y patio mínimo.

Índice de construcción y ocupación.

Recomendaciones con respecto a los materiales y a la fachada.

DEMOLICION

Proceso por el cual se derriba una edificación existente o parte de ella.

DENSIDAD

Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, uso o actividades.

DESARROLLO DE CONJUNTO

Es el grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres, en los cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades residenciales aisladas o no y sus usos comunales y/o complementarios, en predios conformados o no por lotes o parcelas

individuales cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública. Las edificaciones pueden ser concentradas o dispersas.

E

EDIFICACION AISLADA O EXENTA

Es la edificación que mantiene por todos sus costados aislamientos con relación a los linderos de predios vecinos y con vía pública.

EDIFICACION CONTINUA

Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus costados.

EDIFICACION DE INTERES PATRIMONIAL

Edificación de uso privado o colectivo que por sus valores testimoniales, históricos, características espaciales, formales, constructivas, son representativas del conjunto urbano pudiendo o no ser excepcionales.

EDIFICACION GENERICA

Edificación corriente, no considerada monumento o de interés patrimonial.

EDIFICACION PAREADA

Son dos edificaciones situadas en lotes contiguos adosados en la medianería y con aislamiento en los otros costados.

EJE DE ACTIVIDAD

Son los predios o cuadras a lado y lado de ciertas vías urbanas, donde pueden localizarse actividades mixtas.

EJE DE VIA

Línea longitudinal que divide en dos porciones iguales a la calzada.

EJE EN MEDIANERIA

Es la línea que pasa por el lindero o centro del muro que es común a dos propiedades o lotes.

EJE VIAL

Es el constituido por una vía principal, la cual concluyen una serie de vías de igual o de inferior categoría.

EMANACION

Es el desprendimiento de sustancias volátiles de un cuerpo o sustancia determinada. Elemento gaseoso que proviene de la desintegración de otros elementos.

EMISION

Es la descarga proveniente de una fuente de contaminación del aire, a través de un ducto o chimenea o en forma dispersa.

EMPATE

Es la armónica integración de los paramentos voladizos, planos de fachada u otras cubiertas de una edificación con edificaciones contiguas.

EQUIPAMIENTO

Conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad que representa bienestar a la comunidad que los utiliza.

ESQUEMA BASICO

Es el diseño de lote, presentado ante la Autoridad de Planeación Municipal, para que se verifique el cumplimiento de las normas urbanísticas y su relación con los predios vecinos.

ESQUINA EXTERIOR

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

ESTACION DE SERVICIO

Toda construcción cuyo uso sea el mantenimiento y aseo de vehículos, tales como lubricación y lavado, servicio de montallantas, venta de lubricantes al por menor y

expendio de combustibles para los mismos.

ESTACIONAMIENTO

Es el lugar destinado a acomodar vehículos detenidos momentáneamente para cargar y/o descargar pasajeros o carga.

ESTADERO

Edificación con características propias de ambientación, localización, con servicios de restaurante y/o expendio de licores, para la recreación o esparcimiento del público en general.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Estudio de Impacto Ambiental es un instrumento para la toma de decisiones y para la planificación ambiental, exigido por la autoridad ambiental para definir las correspondientes medidas de prevención, corrección, compensación y mitigación de impactos y efectos negativos de un proyecto, obra o actividad.

EXPLOTACION ECONOMICA

Es todo lucro económico que se origina en el uso del suelo de un predio.

F

FACHADA

Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

FACHADA EXTERIOR

Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

FACHADA INTERIOR

Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Es la evaluación de la existencia o no de servicios públicos que permitan el funcionamiento de una actividad humana o comercial.

FONDO DEL LOTE

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

FRENTE

Es la longitud entre linderos sobre un acceso público de un lote.

FRENTE DE LOTE

Es la longitud de su línea de demarcación sobre la vía pública.

G

GARAJE

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

H

HABITAT

Parte del ambiente físico donde vive una especie concreta por tener condiciones locales más favorables a ellas.

HITO

Elemento puntual de referencia, que forma parte destacada de la imagen de una ciudad y que reviste importancia desde el punto de vista arquitectónico, urbanístico, patrimonial, estético y/o afectivo para la comunidad.

HOMOGENEIDAD DE USO

Son aquellas áreas en las cuales sus edificaciones se destinan a actividades de igual naturaleza o complementarias a la de una actividad dominante.

I

IMPACTO AMBIENTAL

Es el cambio que se causa sobre el medio ambiente producido por ciertas actividades, materias primas o intermedias, deshechos o productos, que por su naturaleza conllevan peligro potencial para la salud o el ambiente.

INDICE DE CONSTRUCCION

Cociente resultante de relacionar el área construida de una edificación con el área bruta del terreno en que se localiza.

INDICE DE OCUPACION

Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, da como resultado el área máxima para ocupar con la edificación en el primer piso.

INDUSTRIA

Se definen como usos de actividad industrial aquellos destinados a la producción, transformación y reconstrucción de productos.

INDUSTRIA ATRACTIVA

Es aquella cuya actividad principal consiste en la exploración, explotación y tratamiento de materiales provenientes de recursos naturales renovables o no renovables.

INFRAESTRUCTURA

Conjunto de instalaciones que proveen los servicios indispensables para el cómodo desarrollo de las actividades de una comunidad urbana.

INTENSIDAD DE USO

Es el grado de utilización de un área por una actividad determinada.

INTERSECCION

Es el cruce de dos (2) o más vías que requiere la solución de todos los flujos de tránsito con sistemas de control de tráfico obras de infraestructura.

J

JARDIN

Es el área cubierta con cualquier tipo de flora o elemento ornamental vegetal. Dicha área puede ser privada, comunal o pública.

JARDIN INFANTIL

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

L

LICENCIA

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

LIMITE DE UBICACION

Es la línea común que define legalmente el límite entre dos (2) o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

LIMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACION

Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

LINDERO

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

LINEA DE CONSTRUCCION O PARAMENTO

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

LINEA DE DEMARCACION

Es el lindero entre un lote y las áreas de un público.

LOTE

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

LOTE DE ESQUINA

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

LOTE MINIMO

Es el área mínima indivisible

LOTE, PREDIO O PARCELA

Es el terreno catastralmente deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas públicas o de acceso comunal.

LOTEO

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

M

MACROPROYECTO

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad

MANZANA

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

MEJORAMIENTO URBANO

Proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, mediante la renovación urbana o la regularización de barrios.

MICROEMPRESA

Actividad comercial, industrial y/o de servicios ejercida en pequeña escala por una persona natural, un núcleo familiar o un grupo asociado de personas.

MONUMENTO NACIONAL

Es la edificación de carácter excepcional por su antigüedad, significado, valor artístico o arquitectónico, técnico o histórico, declarado como tal por organismo competente, de acuerdo con la Ley.

MOTEL

Establecimiento hotelero que presta alojamiento en unidades habitacionales individuales o independientes, con acceso directo a ellas de vehículos.

N

NIVEL OFICIAL

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

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

NOMENCLATURA

Es la identificación con números enteros del sistema métrico decimal, de las vías públicas y las viviendas. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración, que cuando sea indispensable se combinan con caracteres alfabéticos.

NORMAS URBANISTICAS

Es el conjunto de disposiciones generales de diversa jerarquía y las medidas administrativas especiales o particulares, que ordenan, regulan o encausan el desarrollo de una ciudad.

NUMERO DE PISOS

Es el número de cortes horizontales necesarios para distribuir la superficie de pisos de una edificación. En el computo del número de pisos se excluirán el sótano y el semisótano.

O

OCHAVE

Aislamiento adicional que se deja en el primer piso de las edificaciones ubicadas en las esquinas de las manzanas, destinado a garantizar la visibilidad en las intersecciones viales.

OBRAS DE SANEAMIENTO

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

P

PAÑETE

Revestimiento de las paredes, equivale a enlucido o revoque.

PARADEROS

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

PARADOR TURISTICO

Establecimiento dedicado al comercio de comidas, artesanías y otros servicios que demanda la actividad turística, ubicado en sitio aledaño a un corredor vial.

PARAMENTO

Plano vertical que delimita o separa el área privada de un predio, del espacio público y según la cual se debe formar la fachada de un inmueble nuevo. También el plano de fachada de una edificación existente.

PARCELA

Es la unidad territorial mínima con una vivienda, que permite un desarrollo de uso del suelo de acuerdo con la vocación o el potencial del mismo.

PARQUE

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

PARQUEADERO

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

PASO FINO

Es el acabado superior definitivo de un piso.

PATIO

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

PERFIL DE CONSTRUCCION

Es la intersección del parámetro o superficie exterior de una edificación con un plano normal al mismo.

PERFIL DEL SUELO

Es el corte vertical de un terreno, en el cual se muestra sus diferentes extractos componentes.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL.

Es el plan que, de manera detallada establece las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, compensar y corregir los posibles efectos o impactos ambientales negativos causados en desarrollo de un proyecto, obra o actividad; Incluye relaciones también los planes de seguimiento, evaluación y monitoreo y los de contingencia.

PLANO

Es la representación a escala de una obra, urbanización o edificio.

PLANO APROBADO

Es el correspondiente al proyecto general de una urbanización, conjunto

arquitectónico o agrupación de vivienda en trámite, el cual ha sido refrendado por la Autoridad de Planeación Municipal.

PLANO DEFINITIVO

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

PLANTA ABASTECIMIENTO

Conjunto de instalaciones para el almacenamiento y distribución al por mayor de productos derivados del petróleo.

PLANTACION FORESTAL

Es el bosque originado por la reforestación y puede ser forestal industrial, forestal protectora productora, forestal protector.

PLATAFORMA BASICA

Es el conjunto de los primeros pisos de la construcción que tiene una altura determinada y sobre la cual debe guardar un retroceso especificado.

PLAZA

Espacio abierto de uso público, rodeado por edificaciones y localizado al interior de un núcleo urbano.

PLAZOLETA

Espacio público descubierto de uso peatonal que puede contener jardines.

PORTAL

Pórtico dispuesto en el frente de una edificación a manera de galería en la planta baja soportado por pilares, columnas o arquerías configurando un espacio público cubierto.

PORTICO

Es el espacio cubierto sostenido por pilares o columnas, existente en el primer piso delante de la fachada de una edificación, abierto hacia la vía pública y destinado al tránsito de peatones.

PROCESO DE URBANIZACION

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

PROYECTO

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

PROYECTO ARQUITECTONICO

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

PROYECTO URBANISTICO

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

R

RAMPA

Superficie inclinada para la circulación vehicular o peatonal, que une dos (2) niveles de una edificación.

RECINTO URBANO

Espacio libre público urbano paramentado, que conforma una unidad especial identificable como plazas, parques y plazoletas.

REFORMA LOCATIVA

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

REFORMA MAYOR

Es el proceso de sanear o reparar una edificación alterando su diseño estructura y/o su distribución espacial y/o usos.

REFORMA MENOR

Es el proceso de sanear o reparar una edificación sin alterar su diseño estructural y su distribución espacial interna.

REFORMA URBANA

Proceso de cambio total o parcial, del uso actual de determinadas áreas urbanas, mediante la acción del municipio o de particulares, para obtener que a aquellas áreas deterioradas o inadecuadamente utilizadas, se les dé el uso público o privado más apropiado.

REGLAMENTO

Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área especial.

RELOTEO

Es la modificación de la distribución, área o forma de loteo de un predio.

RESIDENTE

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

RESTAURACIÓN O SUSTITUCIÓN AMBIENTAL.

Es la recuperación y adecuación morfológica y ecológica de un área afectada por actividades que hayan introducido modificaciones considerables al paisaje y efectos graves a los recursos naturales.

RETROCESO

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

REVITALIZACION

Tratamiento de renovación y dinamización de los edificios, tendiente a buscar una nueva imagen y función del inmueble o de un barrio dentro del contexto urbano.

RITMO

Disposición metódica y armónica de los vanos de las puertas, ventanas y otros elementos arquitectónicos que forman parte de la fachada de una edificación.

S

SARDINEL

Es el muro de bajo nivel cuyo borde separa la calzada del andén y la calzada del separador de una vía.

SECCION TRANSVERSAL DE UNA VIA

Es la distribución de los elementos que conforman una vía como área de uso público.

SEMISOTANO

Es toda dependencia parcialmente subterránea de una edificación, que tiene el primer piso fino a no más de 1.50 metros sobre el sardinel.

SEÑAL

Indicación que se utiliza para ordenar el tránsito de vehículos o peatones en el espacio público o en edificaciones. Se clasifican en preventivas, reglamentarias e informativas.

SEPARADOR

Es una faja de terreno que separa dos calzados y forma parte de una vía.

SERVICIOS BASICOS

Son los destinados a proveer un nivel elemental de sanidad y bienestar a un conglomerado.

SERVICIOS COMUNALES

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

SERVICIOS PUBLICOS

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

SITIO DE ALTA DENSIDAD POBLACIONAL

Son los que albergan gran cantidad de personas, que por lo general son la mayoría de los equipamientos colectivos de un territorio como templos, escuelas, colegios, hospitales, clínicas, supermercados, centro comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, edificios multifamiliares y establecimientos similares.

SOLAR

Predio o lote. También área libre en la parte posterior de las edificaciones.

SOTANO

Dependencia de edificación, totalmente subterránea.

SUBCUENCA

Es un componente o unidad geográfica resultante de la división natural de una cuenca hidrográfica.

SUBDIVISION

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

SUPERMANZANA

Es el área integral de terreno dentro de un trazado urbano, limitada por vías primaria o secundarias de sector o vías del plan vial y que puede contener uno o varios superlotes.

T

TÉRMINOS DE REFERENCIA

Es el documento que contiene los lineamientos generales que la autoridad municipal señala para la elaboración y ejecución de los estudios acordados en el presente Estatuto.

TERRENO URBANIZADO

Es el globo del terreno, con áreas destinadas al uso público y privado, dotado de servicios públicos, apto para construir edificaciones de conformidad a la zonificación de la ciudad.

TERRENOS DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en zona urbana, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria a construirse en los dos años siguientes a su declaratoria.

TERRENOS DE DESARROLLO PRIORITARIO.

Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como desarrollo prioritario a ser urbanizados dentro de los tres años siguientes a su declaratoria.

Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como desarrollo prioritario, a ser urbanizados dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

U

UNIDAD BASICA DE VIVIENDA

Es la solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero.

URBANIZACION

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

URBANIZACION APROBADA

Es aquella en que se han construido, a satisfacción de la Autoridad de Planeación Municipal, las obras de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfonos, pavimentación, sardineles, andenes, empedradización y en general todas las obras de urbanismo, saneamiento y ornato previstas en el proyecto autorizado y en la cual además se han cedido al Municipio por escritura pública las áreas destinadas a vías, parques y servicios comunales.

URBANIZACION O PARCELACION DE CONJUNTO EN LOTE INDIVIDUAL

Es aquella donde los lotes están deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común, siendo construida como una unidad arquitectónica.

En este tipo de urbanización los adquirientes pueden construir su vivienda por iniciativa privada, con sujeción a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.

URBANIZADOR

Es toda persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o lleva a cabo la división de dicho globo de terreno, para realizar proyectos urbanísticos.

USO

Es la destinación o empleo que se da a un terreno, a una construcción o parte de estos.

USO COMPATIBLE

Es el uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad productiva y protección del suelo y demás recursos naturales renovables. O el uso que puede aceptarse en una edificación cuando no atenta contra los usos principales y complementarios del área donde está ubicada.

USO COMPLEMENTARIO

Es el que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal de un área de actividad.

USO CONDICIONADO

Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos previsibles y controlables y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales.

USO PERMITIDO

Es aquel que se autoriza por la Autoridad de Planeación Municipal, en cumplimiento de las normas de usos del suelo.

USO PRINCIPAL

Es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área y que ofrece las mayores ventajas o eficiencias desde los puntos de vista ecológico y socioeconómico. El uso es autorizado por la secretaria de Planeación Municipal, en cumplimiento de las normas de usos del suelo.

USO PROHIBIDO

Son aquellos incompatibles con el uso principal en un área, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de conservación ambiental, de planificación o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico o social.

USO RESTRINGIDO

Es el que se establece en una zona urbana determinada, de manera restringida, con el fin de mitigar el impacto ambiental y/o urbanístico.

USUARIO

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

V

VALLA

Cualquier anuncio que se utilice como medio de difusión con propósito o fines comerciales, culturales, turísticos o de información de servicio. La estructura que la conforma es completamente separada e independiente de la edificación en la que se

localiza.

VALOR ARQUITECTONICO

Es el que adquiere un inmueble cuando manifiesta con claridad el carácter con el que fue concebido, correspondiendo la forma con la función y teniendo en cuenta que el repertorio formal, espacialidad, materiales, y sus formas constructivas no hayan sido alteradas conservando su significado y lectura.

VALOR DE ANTIGÜEDAD

Es el que adquieren los inmuebles o sectores antiguos con el paso de los años.

VALOR DE AUTENTICIDAD

Corresponden a la expansión formal que caracteriza una época, teniendo en cuenta el contexto, el modo de vida y la cultura de la región.

VALOR DOCUMENTAL, ASOCIATIVO Y TESTIMONIAL

Es el que se adquiere con base en los acontecimientos importantes sucedidos en un inmueble o sector y que marcan una época.

VALOR HISTORICO Y/O AFECTIVO

Es el que adquiere el bien por ser testigo de los acontecimientos de una época y sitio determinado.

VALOR TECNOLOGICO

Es el que adquiere el bien cuando sus sistemas constructivos o elementos representativos, constituyen manifestación de los avances tecnológicos de una época determinada.

VECINOS

Son vecinos a una edificación los propietarios, poseedores o tenedores de los inmuebles colindantes.

VENTA AMBULANTE

Puesto transitorio para venta de bienes o servicios, localizado sobre un espacio de uso público.

VENTANA BALCON

El vano abierto en el segundo piso, en la fachada, que va en altura desde el piso hasta el dintel protegido por una baranda.

VOLADIZO

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

Y

YERMO

Predio solar o división catastral que no ha sido edificada, mejora o tratamiento de superficie.

Z

ZAGUAN

Cuarto o espacio cubierto que sirve de vestíbulo en la entrada de una casa.

ZOCALO

Basamento ornamental, realizado de las edificaciones.

ZONA

Subdivisión de las áreas de actividad.

ZONA DE AMORTIGUACIÓN, TAMPÓN O COLCHÓN

Determinadas áreas terrestres o acuáticas situadas alrededor de otras a las que protegen, regulando, resistiendo, absorbiendo o excluyendo desarrollos indeseables, así como otros tipos de instrucciones.

ZONA URBANIZADA

Es aquella área desarrollada dotada de la infraestructura vial y de servicios públicos.

ZONAS COMUNALES

Áreas destinadas para la prestación de servicios comunitarios.

ZONAS URBANIZABLES

Son aquellos sectores del área urbana, dotados de la infraestructura vial y de servicios públicos, o con posibilidad de dotarlos de estos, que por sus condiciones geomorfológicas se pueden urbanizar o construir sin ningún riesgo.

ZONAS VERDES

Son las áreas libres empedradas y arborizadas destinadas para la recreación y esparcimiento de la comunidad.

ZONIFICACION

Es la división territorial en áreas de actividad y zonas, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos, a los cuales se destina el terreno y las características de las edificaciones.

TITULO II.

DISPOSICIONES FINALES.

CAPITULO 1.

LISTADO DE PLANOS.

ARTÍCULO 457: ADOPCION DE PLANOS: Adóptese la siguiente relación de planos como los oficiales y legales para su aplicación.

ETAPA DE DIAGNOSTICO.

A. COMPONENTE AMBIENTAL.

- A – 1 Municipio de Guadalajara de Buga Esc. 1: 50.000.
- A – 2 Uso actual del suelo en el Municipio de Buga. Esc. 1: 50.000.
- A – 3 Uso potencial del suelo en el Municipio de Buga. Esc. 1: 50.000..
- A – 4 Conflicto de usos en el Municipio de Guadalajara de Buga. Esc. 1: 50.000.
- A – 5 Principales problemas del Medio Ambiente Urbano. Esc. 1: 10.000.
- A – 6 Contaminación por Fuentes Fijas y Móviles. Esc. 1: 10.000.
- A – 7 Zonas de Amenazas por inundación. Esc. 1: 10.000.
- A – 8 Parques existentes a 1.984 y a 1.999. Esc. 1: 10.000.
- A – 9 Amenazas Antrópicas y Naturales - Cartografía social. Esc. 1: 10.000.
- A – 10 Suelos de Protección. Esc. 1: 50.000
- A – 11 Amenazas de Incendios Forestales y de Laderas Esc. 1: 50.000.
- A – 12 Riesgos de Incendios Forestales y de Ladera - Cartografía social. Esc. 1: 50.000.
- A – 13 Vulnerabilidad de Incendios Forestales y de Ladera. Esc. 1: 50.000
- A – 14 Actividades Mineras Actuales. Esc. 1: 50.000

B. COMPONENTE SERVICIOS PÚBLICOS.

- B – 1 Red de Acueducto Existente. Esc. 1: 10.000.
- B – 2 Acueducto y Alcantarillado. Esc. 1: 10.000.

C. COMPONENTE SOCIO ECONOMICO.

- C – 1 Centros Educativos. Esc. 1: 10.000.
- C – 2 Centros de Salud. Esc. 1: 10.000.
- C – 3 Zonas Verdes a Rehabilitar. Esc. 1: 10.000.

D. COMPONENTE USOS DEL SUELO, SECTOR HISTÓRICO Y ESPACIO PÚBLICO.

- D – 1 Plano Urbano Base. Esc. 1: 10.000.
- D – 2 Crecimiento Histórico de Guadalajara de Buga. Esc. 1: 10.000.
- D – 3 Patrones de Urbanización. Esc. 1: 10.000.
- D – 4 Usos Actuales de Suelo Urbano y de Expansión Urbana. Esc. 1: 10.000.
- D – 5 Zonas Morfológicas Homogéneas. Esc. 1: 10.000.
- D – 6 Perímetros actuales. Esc. 1: 10.000.
- D – 7 Perímetro Construido a 1.993 y a 1.999. Esc. 1: 10.000.
- D – 8 Afectación Comercial Sector Histórico. Esc. 1: 10.000.
- D – 9 Sistema de Espacio Público Efectivo. Esc. 1: 10.000.
- D – 10 Areas mínimas de Planes Parciales. Esc. 1: 10.000.

E. COMPONENTE VIAS Y TRANSPORTE.

- E – 1 Malla Vial Actual Urbana. Esc. 1: 10.000.
- E – 2 Estado Actual de las Vías. Esc. 1: 10.000.
- E – 3. Jerarquización Vial Actual. Esc. 1: 10.000.
- E – 4 Parquaderos Existentes Zona Céntrica. Esc. 1: 10.000.
- E – 5 Localización y Rutas Empresas de Transporte. Esc. 1: 10.000.

- E – 6 Rutas de buses urbanos Cootranspetecuy. Esc. 1: 10.000.
- E – 7 Rutas de Busetas Urbanas TransBuga. Esc. 1: 10.000.
- E – 8 Estado de las vías - Rural. Esc. 1: 50.000.
- E – 9 Red Vial Rural. Esc. 1: 50.000.
- E – 10 Plan Vial Previsto por Interconsul 1972 (Solución a corto plazo) . Esc. 1: 10.000.
- E – 11 Plan Vial previsto por Interconsu S. A. – 1.972. Esc. 1: 10.000.
- E – 10 Plan Vial Maestro. Esc. 1: 10.000.
- E – 11 Diseño de P.I.V. Ingeniería Proyecto Mauricio Veloza, tramo Glorieta del SENA.

F. COMPONENTE RURAL.

- F – 1 Equipamientos en el Municipio de Guadalajara de Buga. Esc. 1: 50.000.
- F – 2 Procedencia de Productos a Galerías. Esc. 1: 50.000.
- F – 3. Producción Agrícola. Esc. 1: 50.000.

ETAPA DE FORMULACION.

COMPONENTE GENERAL.

- 01 Clasificación del Suelo Municipal. Esc. 1: 50.000.
- 02 Uso del Suelo del Municipio. Esc. 1: 50.000.
- 03. Perímetro Urbano y de Expansión. Esc. 1: 10.000.
- 04 P lan Vial Zona Rural. Esc. 1: 50.000.
- 05 Plan Vial General Propuesto - Urbano. Esc. 1: 10.000.
- 06 Propuesta para el Transporte y Tránsito. Esc. 1: 10.000.
- 07 Zonificación por Tratamientos Urbanísticos. Esc. 1: 10.000.
- 08 Zonificación por Áreas de Actividad. Esc. 1: 10.000.
- 09 Perímetros de Barrios. Esc. 1: 10.000.
- 10 Sistema de Espacio Público Efectivo. Esc. 1: 10.000.
- 11 Equipamientos en la Zona Rural. Esc. 1: 50.000.
- 12 Mercadeo. Esc. 1: 50.000.
- 13 Áreas Potenciales para Disposición de Residuos Sólidos. Esc. 1: 50.000.

PROGRAMA DE EJECUCION DEL CORTO PLAZO.

PE1. Proyecto de Ejecución a Corto Plazo. Esc. 1: 10.000.

ARTÍCULO 458: ADOPCIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCION: Adóptese el Programa de Ejecución del Corto Plazo correspondiente al periodo de la actual Administración Municipal y su correspondiente cartografía.

PARÁGRAFO 1: Adóptese la Resolución D6218 de junio 1 de 2000, “por medio de la cual se concierta y aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. del Municipio de Guadalajara de Buga, en sus aspectos ambientales, y las cuatro Actas de concertación con la autoridad ambiental, Corporación Autónoma del Valle del Cauca (C.V.C.), que hacen

parte integral de esta Resolución.

PARÁGRAFO 2: Adóptese la Agenda de plazos y competencias en la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.), elaborado por la Secretaría de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 459: El soporte técnico del P.O.T. está incluido en los documentos técnicos y de gestión que hacen parte del Acuerdo en referencia como tales.

CAPITULO 2.

VIGENCIA Y DEROGATORIAS

ARTÍCULO 460: VIGENCIA Y DEROGATORIAS: Las disposiciones del presente Acuerdo rigen a partir de su publicación con las vigencias establecidas en el artículo 7º y el 458 del presente Acuerdo; y:

Sustituyen expresamente en su totalidad las disposiciones contenidas en el Acuerdo 13 de 1.967.

Derogan expresamente en su totalidad las disposiciones del Acuerdo 085 de 1.996.

Derogan expresamente en su totalidad las disposiciones del Acuerdo 089 de 1.996.

Modifican expresamente las disposiciones contenidas en el artículo 2 y su

Parágrafo, del Acuerdo 043 de septiembre 20 de 1.993.

Y las demás disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal, a los Veinticuatro (24) días del mes de octubre de Dos Mil (2000).

El Presidente,

El Secretario General,

JAIME MONTOYA NARANJO
JOSÉ ALEXIS ZÚÑIGA GONZÁLEZ

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJOMUNICIPAL
DE GUADALAJARA DE BUGA (VALLE),

CERTIFICA

Que el Acuerdo Municipal No. 068 de _____ de 2000, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”, fue estudiado, discutido y aprobado en el curso de las Sesiones Ordinarias de la Honorable Corporación Edilicia durante las siguientes fechas:
PRIMER DEBATE: 15 de septiembre y 13 de octubre de 2000.

SEGUNDO DEBATE: 17 de octubre de 2000.

Para certificar lo anterior, firmo la presente en Guadalajara de Buga a los Veinticuatro (24) días del mes de octubre de Dos Mil (2000).

JOSÉ ALEXIS ZÚÑIGA GONZÁLEZ
Secretario General del Honorable Concejo Municipal

EL SUSCRITO SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE CONCEJO
MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA (VALLE),

CERTIFICA

Que el Acuerdo Municipal No. 068 de _____ de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”, fue iniciativa del Doctor José Genner Zuluaga García, Alcalde Municipal.

Para certificar lo anterior, firmo la presente en Guadalajara de Buga a los Veinticuatro (24) días del mes de octubre de Dos Mil (2000).

JOSÉ ALEXIS ZÚÑIGA GONZÁLEZ
Secretario General del Honorable Concejo Municipal

RECIBIDO:

Que el Acuerdo Municipal No. 068 de _____ de 2000 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”, en la fecha lo pasó al Despacho del Ejecutivo para sanción.

PROVEA:
Guadalajara de Buga,

HENRY CAMPO GONZÁLEZ
Secretario de Gobierno Municipal

EL ALCALDE MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA (VALLE),

CERTIFICA

Que en la fecha ha sancionado el Acuerdo Municipal No. 068 de _____ de 2000, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”.

El Alcalde Municipal,

JOSÉ GENNER ZULUAGA GARCÍA

El Secretario de Gobierno Municipal,

HENRY CAMPO GONZÁLEZ

PUBLICACIÓN

En la fecha se publica en la forma prevista por la Ley, el Acuerdo Municipal No. 068 de _____ de 2000, “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA DE BUGA”.

Guadalajara de Buga,

HENRY CAMPO GONZÁLEZ
Secretario de Gobierno Municipal

FINAL

FINAL

FINAL

FINAL

Plan vial propuesto urbano. Esc. 1: 10.000.
Propuesta para tránsito y transporte. Esc. 1: 10.000.
Zonificación y tratamientos urbanísticos. Esc. 1: 10.000.
Usos del suelo. Esc. 1: 10.000.

CAPITULO 2.

VIGENCIA Y DEROGATORIAS.

VIGENCIA Y DEROGATORIAS: Las disposiciones del presente Acuerdo rigen a partir de su publicación y:

Sustituyen expresamente en su totalidad las disposiciones contenidas en el artículo 1 del Acuerdo 13 de 1.967.

Derogan expresamente en su totalidad las disposiciones del Acuerdo 085 de 1.996.

Derogan expresamente en su totalidad las disposiciones del Acuerdo 089 de 1.996.

Modifican expresamente las disposiciones contenidas en el artículo 2 y su párrafo, del Acuerdo 043 de septiembre 20 de 1.993.

Y las demás disposiciones que le sean contrarias.

DADO EN EL SALÓN DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE
GUADALAJARA DE BUGA

AISLAMIENTO

Distancia horizontal libre, comprendida entre el lindero y el paramento de la construcción. El aislamiento puede ser lateral, posterior o anterior, dependiendo de la distancia que salva el paramento con respecto al lindero respectivo.