

MUNICIPIO DE LA UNIÓN
PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
1999 – 2010

SECCION V
NORMAS URBANISTICAS

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. DEFINICION.

La Normas Urbanísticas constituyen todo el conjunto normativo dispuesto para la consolidación de los principios rectores y para alcanzar las políticas y objetivos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de LA UNIÓN.

Artículo 2. OBJETO.

El objeto de la Normas Urbanísticas es el de definir la naturaleza y alcance de las actuaciones urbanísticas necesarias para el uso racional del suelo y un adecuado manejo y administración del territorio.

Artículo 3. CLASIFICACION NORMATIVA

Para todos los efectos las normas urbanísticas del municipio se clasifican en normas urbanísticas estructurales, normas urbanísticas generales, normas urbanísticas complementarias y disposiciones finales.

Artículo 4. PARTICIPACION CIUDADANA

La comunidad y sus organizaciones podrán tomar parte activa en los procesos de concertación de los intereses de índole social, económico y urbanístico que conforman las acciones urbanísticas municipales definidas en el Plan Básico de Ordenamiento.

PARAGRAFO 1. La participación ciudadana se desarrollará mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la revisión, ajuste y modificación de las presentes normas y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en este Acuerdo, en la ley y sus reglamentos.

PARAGRAFO 2. La participación de la comunidad en el ordenamiento del territorio podrá hacerse en los siguientes casos:

1. Para proponer, dentro de las excepciones señaladas en el artículo 89 de las normas generales, la asignación específica de usos y aprovechamiento del suelo en micro zonas de escala vecinal y que no contraríen las normas estructurales. En las zonas residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, en armonía y respeto por el espacio público de acuerdo con las normas generales.

2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo a lo previsto en el Componente Urbano del Plan.
3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, dentro de los procedimientos definidos por la Ley.

Artículo 5. PRINCIPIOS NORMATIVOS

Las normas urbanísticas se fundamentan en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia definidos a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas expedidas y las que se complementen posteriormente para una determinada zona o área del municipio están en armonía con las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área del municipio son similares.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas expedidas facilitarán su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo será explícito y de conocimiento público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Artículo 6. CONCEPTOS BASICOS

ACCION URBANISTICA: Son las decisiones administrativas y las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.

ACTUACION URBANISTICA: Son actuaciones urbanísticas la parcelación, la urbanización y la construcción o edificación de inmuebles.

AFFECTACIÓN: Es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

CONSTRUCCIÓN: Es el proceso de edificar, ampliar, demoler, modificar o reparar una obra física, con el objeto de satisfacer adecuadamente las funciones de uso previstas.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO: Se definen como tal a las construcciones fundamentales que conforman la estructura y los puntos importantes de una concentración urbana, cuya existencia condiciona el buen funcionamiento y desarrollo global e integral de la ciudad y de sus habitantes.

PLANEACION: Es la proyección y desarrollo de los recursos físicos, financieros y humanos, de manera que atiendan en forma oportuna las necesidades y aspiraciones de una comunidad, según criterios de compatibilidad, armonía y adecuada previsión de los usos del suelo.

PLANIFICACION: Es un proceso sistémico, interactivo, continuado y dinámico de diagnóstico, formulación, revisión y actualización del plan general a corto, mediano y largo plazo, que permita la comprensión de los problemas y ofrezca soluciones.

URBANISMO: Entiéndese por urbanismo el conjunto de disposiciones orientadas a lograr, de forma ordenada y controlada, la adecuación de los diversos espacios con la infraestructura requerida para la satisfacción de los usos deseados y permitidos.

USOS DEL SUELO: Entiéndese por usos del suelo la destinación que se juzga conveniente asignar a cada uno de los sectores del municipio, bajo precisos criterios de vocación y compatibilidad, a fin de lograr el adecuado desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad

TITULO II NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES

CAPITULO I CONCEPTUALIZACION

Artículo 7. DEFINICION

Las Normas Urbanísticas Estructurales son las que aseguran y garantizan la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.

Artículo 8. JERARQUIA

Las Normas Urbanísticas Estructurales son de superior jerarquía, por lo tanto, prevalecen y servirán de directriz sobre cualquier clase de normas que dentro de su naturaleza, temática y contenido adopten o modifiquen otras instancias o niveles de la Administración Pública Municipal.

Artículo 9. REVISION, AJUSTE Y MODIFICACION.

La revisión, ajuste o modificación de las normas aquí definidas sólo podrá realizarse con motivo de la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial al término de su vigencia; o en forma excepcional, a iniciativa del Alcalde Municipal con base en consideraciones y estudios técnicos plenamente sustentados y debidamente fundamentados.

Artículo 10. APROBACION DEL CONCEJO MUNICIPAL

Las revisiones, ajustes y modificaciones de que trata el artículo anterior sólo serán efectivas previa la aprobación, mediante Acuerdo, del Concejo Municipal.

CAPITULO II CLASIFICACION DEL TERRITORIO

Artículo 11. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Adóptase la clasificación del territorio municipal establecida en el componente general que determina las áreas correspondientes al suelo urbano, al suelo de expansión urbana, al suelo rural, al suelo suburbano y al suelo de protección debidamente señalados en el plano cartográfico identificado con el códigos nro.

Artículo 12. PERIMETROS

Los perímetros que delimitan la clasificación del suelo municipal corresponden a los señalados en los planos identificados con el código nro. . El perímetro urbano debe, en todo momento, corresponder o ser inferior al denominado perímetro de servicios públicos o sanitario de tal forma que en toda circunstancia se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Artículo 13. CONFINAMIENTO DEL SUELO URBANO

Para el crecimiento del área urbana del municipio primará el criterio de la confinación del territorio, razón por la cual antes que propiciar una mayor extensión del suelo urbano se buscará la consolidación de sectores y el mejor aprovechamiento del suelo.

CAPITULO III INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO

Artículo 14. CONCEPTO

Los instrumentos del ordenamiento establecen el marco de operación, actualización, control, seguimiento y evaluación del proceso permanente de ordenamiento territorial municipal y subregional y en ellos se agrupan los diferentes requisitos de la Ley 388 de 1997.

Los Instrumentos del Ordenamiento Territorial son:

- La Zonificación
- La Articulación
- La Sectorización
- El Desarrollo Institucional

Artículo 15. ZONIFICACION

Adóptanse para el Municipio de LA UNIÓN la definición y el contexto de zonificación establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.1 del tema "A. Generalidades"), al igual que los tres tipos básicos de zonificación que allí se desarrollan, a saber:

- Zona de Competitividad Ambiental: Z.C.A.
- Zona de Competitividad Económica: Z.C.Ec.
- Zona de Competitividad Espacial: Z.C.E.

Artículo 16. ARTICULACION

Adóptanse para el Municipio de LA UNIÓN la definición y contextualización del concepto de articulación establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.2 del tema "A. Generalidades"), al igual que los sistemas estructurantes de la articulación que allí se desarrollan, a saber:

- Sistema estructurante de ejes viales de competitividad.
- Sistema estructurante de ejes hídricos - Red de Parques Lineales.
- Sistema estructurante de centros poblados - Red de Centros.

Artículo 17. SECTORIZACION

Adóptanse para el Municipio de LA UNIÓN la definición y contextualización del concepto de sectorización establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.3 del tema "A. Generalidades"), al igual que la definición y desarrollo del concepto de UEF (Unidad Espacial de Funcionamiento) que allí se incorpora, tanto para el área urbana como rural.

Artículo 18. DESARROLLO INSTITUCIONAL

Adóptanse para el Municipio de LA UNIÓN la definición y contextualización del concepto de desarrollo institucional establecidos en el Componente General del P.B.O.T. (numeral 4.5.4 del tema “A. Generalidades”), al igual que los instrumentos de su desarrollo que allí también se definen, a saber:

- Instrumentos para la Gerencia, Administración, Desarrollo y Control del Ordenamiento Territorial.
- Expediente Municipal Urbano - Rural.
- Sistema de Gestión Territorial.

CAPITULO IV USOS DEL SUELO

Artículo 19. DEFINICION

Se entiende por uso del suelo la ordenación en el territorio municipal de las actividades de producción, consumo, gestión e intercambio de bienes y servicios, bajo parámetros de compatibilidad ambiental, urbanística, social y el bienestar colectivo.

Artículo 20. CLASIFICACION. La clasificación de los diferentes usos se establece según su destinación y según su intensidad.

SEGÚN SU DESTINACION

De acuerdo con su destinación los usos del suelo se clasifican según las actividades por categorías de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Serie M, N°4, Revisión 3, que a continuación se detalla:

1. SECTOR PRIMARIO.

1.1. PRODUCCIÓN AGRICOLA (A1).

Comprende el conjunto de actividades realizadas para obtener productos de la tierra.

1.2. PRODUCCION PECUARIA (A2)

Comprende el conjunto de actividades realizadas para la producción animal con fines económicos y de consumo humano.

1.3. PRODUCCION AGROPECUARIA (A3)

Es la combinación de las actividades agrarias y pecuarias.

1.4. SILVICULTURA (A4)

Es el conjunto de actividades dirigidas a producir bienes y servicios a partir de los bosques. Entre los bienes están los productos maderables y no maderables de origen forestal. Entre los servicios se cuentan la conservación de los suelos, la regulación de los caudales de las corrientes de agua, protección de cuerpos de agua, protección de la radiación solar a hombres y animales, refugio de vida silvestre y el embellecimiento del paisaje.

1.5. PESCA - PISCICULTURA (B)

1.6 MINERIA (C).

2. USO INDUSTRIAL (D)

Contempla las actividades de explotación, transformación o elaboración de materiales y componentes en productos nuevos; de acuerdo a su tamaño e impacto ambiental, la industria transformadora se divide en tres clases:

2.1. INDUSTRIA PEQUEÑA Y ARTESANAL (D1)

Es compatible con otros usos en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico. Contempla el desarrollo de procesos industriales básicamente de origen familiar, cooperativo o similares que no requiere grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos.

2.2. INDUSTRIA MEDIANA (D2)

Es compatible con otros usos dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico. Sus características principales son la manufactura, producción o transformación de productos de manera especializada; requiere amplias áreas para el cargue y descargue de materias primas.

2.3. INDUSTRIA GRANDE Y PESADA (D3)

Es una industria de gran magnitud, con fuertes restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental y urbanístico. Para la clasificación de la industria según tamaño, ver metodología en los artículo N° 23, N°24 y N°25.

2.4 SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA (E)

3. USO COMERCIAL (G)

Se refiere a los desarrollos urbanísticos destinados al intercambio de bienes.

De acuerdo con su cobertura pueden ser de tres (3) clases:

3.1. DE COBERTURA SECTORIAL

Corresponde al intercambio de bienes de consumo doméstico requeridos por los residentes de un sector. Comprende el comercio minorista de productos de primera necesidad: Alimentos, bebidas, tabaco, productos farmacéuticos y de tocador, vestuario, misceláneas, papelerías y revistas, repostería y biscochería.

3.2. DE COBERTURA MUNICIPAL

Corresponde al intercambio de bienes requeridos por la comunidad a escala urbana o rural. Comprende supermercados, comercio suntuario, estaciones de servicio, ferretería en general y depósitos de materiales de construcción, maquinaria y equipo industrial, artículos electrodomésticos.

3.3. DE COBERTURA REGIONAL

Corresponde al intercambio de bienes y servicios orientados a satisfacer las demandas generadas a nivel municipal, intermunicipal y regional. Comprende el comercio mayorista, centros de acopio, etc.

4. HOTELES, RESTAURANTES, BARES Y CANTINAS (H)

5. TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIONES. (I).

6. INTERMEDIACIÓN FINANCIERA (J).

7. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, EMPRESARIALES Y DE ALQUILER (K)

8. USO INSTITUCIONAL. Es el que corresponde a la prestación de servicios de orden político, administrativo, social, educativo, cultural y asistencial requeridos como soporte de las actividades de la población. Según el servicio que prestan se clasifican en:

8.1 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA (L)

8.2 ENSEÑANZA (M)

8.3 SERVICIOS SOCIALES Y DE SALUD (N)

9. OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS COMUNITARIAS, SOCIALES Y PERSONALES(O). INCLUYE CONSTRUCCIÓN (F).

10. USO RESIDENCIAL (R)

Es el que corresponde a desarrollos urbanísticos destinados a vivienda y a sus necesidades complementarias. Las modalidades de vivienda pueden ser vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar y vivienda multifamiliar; las cuales pueden agruparse como urbanización, parcelación o condominio.

SEGUN INTENSIDAD DE USOS

1. USO PERMITIDO

Son aquellos que se admiten en un determinado sector.

1.1. USO PRINCIPAL

Corresponde a la actividad dominante en un sector, bien como una expresión clara de su vocación actual o porque responda a los requerimientos futuros del desarrollo urbano.

1.2. USO COMPLEMENTARIO

Corresponde a las actividades que es conveniente promover como suplemento del uso principal.

2. USO RESTRINGIDO

Corresponde a las actividades que sólo bajo precisas circunstancias y especificaciones se pueden tolerar en simultaneidad con otros usos.

3. USO PROHIBIDO

Corresponde a las actividades que de alguna forma perturban o riñen con el funcionamiento de los usos principales y restringidos por lo que no son permitidos.

Artículo 21. USOS YA ESTABLECIDOS

Los usos o actividades previamente establecidos y clasificados como prohibidos por estas Normas se tolerarán hasta tanto la actividad desaparezca por cierre voluntario u obligado, por traslado a otro sector o por destrucción. La Oficina de Planeación Municipal comunicará por escrito al interesado sobre la situación en la que se encuentra, poniéndole de presente que debe tratar de reubicarse y fijándole un plazo para su traslado. Las actuales actividades que sean clasificadas como restringidas y se contrapongan a las disposiciones establecidas deberán adecuarse a las mismas en el término que establezca la Oficina de Planeación.

PARAGRAFO 1.

Para los usos clasificados como prohibidos no se permitirán adecuaciones, ampliaciones, construcciones, modificaciones y reparaciones o reinstalación de servicios públicos que tiendan a perpetuar la actividad.

Artículo 22. Inconsistencias

Para resolver las inconsistencias en la interpretación de los diferentes usos y actividades, que no se encuentren claramente definidos o no estén especificados en estas Normas, se acudirá a la Clasificación Internacional Industrial Unificada (CIIU) de las Naciones Unidas, serie M N^o4, tercera revisión, 1990.

Artículo 23. Clasificación de industrias según Tamaño: Es la forma como se clasifican las industrias, luego de haber sido calificados los aspectos que afectan directamente el territorio, el medio ambiente y la comunidad, se efectuará mediante una asignación predeterminada de puntajes en razón de los respectivos impactos. Los tamaños de industria son:

D1: Pequeña industria y artesanal.

D2: Mediana industria.

D3: Gran y pesada Industria.

Artículo 24. Forma de clasificación:

La clasificación industrial por tamaño se hará teniendo como criterio fundamental la magnitud de la industria, el impacto ambiental, urbanístico, social y económico:

1. Aspecto urbanístico, variables a considerar:

Area:

- El área a construir de la empresa.
- El área de cargue y descargue.

Accesibilidad y transporte:

- Tipo de vehículo utilizado para movilizar mercancías y/o insumos.
- Volumen y tráfico vehicular requerido.

Tipo de construcción e instalaciones industriales.

Retiro de aislamiento.

2. Aspectos ambientales:

Impacto sobre el medio acuático.

Efectos sobre los suelos.

Efectos sobre la calidad del aire.

Ruidos y vibraciones

Situaciones de riesgo.

3. Aspectos energéticos y de producción:

Consumo energético.

- Energía eléctrica.
- Combustibles y gases

Producción.

- Consumo de materias primas
- Volumen de producción.

4. Aspectos socio económicos.

- Personal vinculado.

Proceso de evaluación:

La evaluación para establecer el tamaño de la industria se hace sobre una base de cien (100) puntos totales y distribuidos de la siguiente manera para cada una de las variables del análisis:

Aspectos urbanísticos:	30	puntos asignados
Aspectos ambientales:	40	
Aspectos energéticos y de producción:	20	
Aspectos socio económicos:	10	

La distribución por variables es la siguiente:

1. Aspectos urbanísticos: Treinta (30) puntos asignados

Area: 10 puntos, así:

Area construida:

- Si el área construida es mayor de seiscientos metros cuadrados (600 m²), se le asigna el máximo de los diez (10) puntos.
- Si el área construida está entre seiscientos (600) y trescientos y un (301) metros cuadrados, se le califica con cinco (5) puntos.
- Para áreas menores o iguales a trescientos metros cuadrados se asignan dos puntos.

Área de carga y descarga: se considera su extensión respecto al área total del lote y al flujo vehicular. Se fija un mínimo de veinte (20) metros cuadrados.

- Si tiene zona de carga y descarga adecuada se le asigna cero (0) puntos.
- Si no existe o no tiene zona de carga y descarga adecuada se le asignan cinco (5) puntos.

Accesibilidad y transporte:

Tipología del vehículo:

- Para vehículos con una capacidad menor de seis (6) toneladas, se asignan cero (0) puntos; Para capacidades mayores o iguales a seis toneladas se califica con cinco (5) puntos.

Flujo vehicular:

- Hasta diez viajes por semana se califica con cero (0) puntos; si la frecuencia es mayor a diez viajes por semana se asignan dos (2) puntos.

Tipo de construcción: Se evalúa la calidad de los materiales utilizados en la construcción, disposición de áreas de trabajo, separación y secuencia de los procesos productivos, ventilación e iluminación, instalaciones eléctricas, zonas de circulación, etc. Consultar "Estatuto Colombiano sobre Seguridad e Higiene de la Industria".

- Instalaciones adecuadas a las normas, se asigna cero puntos; instalaciones inadecuadas cinco (5) puntos.

Retiros de aislamiento: Aquí se hace referencia a las industrias que por sus procesos y características deben guardar un retiro con relación al entorno donde se ubican, con el fin de amortiguar impactos.

- Si requiere de retiros se le asignan cinco (5) puntos, si no lo requiere se le asignan cero (0) puntos.

2. Aspectos ambientales: Cuarenta (40) puntos asignados.

Efectos sobre el medio acuático: Ocho (8) puntos, según tres tipos de vertimientos.

- Vertimientos con alta carga contaminante y/o sustancias de interés sanitario: ocho (8) puntos. La alta carga contaminante se estima en forma cualitativa considerando la demanda bioquímica de oxígeno - DBO 300mg/l.; los sólidos suspendidos S.S. 300 mg/l; caudal (alta carga). Las

sustancias de interés sanitario son: Cadmio, cromo, cobre, níquel, mercurio, plomo, zinc, arsénico, cianuros. Decreto Nacional 1594 de 1984.

- Vertimientos con carga contaminante media: Menores a 300 mg (DBO - SS). Se asignan cinco (5) puntos.
- Vertimientos con carga contaminante baja: Solo de aguas residuales domesticas. Se asignan cinco (2) puntos.

Efectos sobre la calidad del aire: Ocho (8) puntos.

Industrias con emisión de contaminantes, la reglamentación para este tipo emisiones se reglamenta en el Decreto 02 de 1982, emisión de material particulado como:

- Calderas a partir de carbón.

Industrias productoras de cemento, metalurgia, asfalto y mezclas asfálticas.

Incineradores con emisiones de: Dióxido de azufre (SO₂), neblinas ácidas (SO₃) y (H₂SO₄); dióxido de nitrógeno y gases de ácido nítrico (NO₂ y NO₃); emisiones de monóxido y dióxido de carbono (CO₂).

A las industrias que presenten alguno de los tipos de emisiones anteriores se les asignarán ocho (8) puntos.

- Industrias con calderas. Independientemente de la emisión de contaminantes gaseosos se les asigna un valor de cinco (5) puntos. Si la industria posee caldera y arroja contaminantes atmosféricos se le asigna ocho (8) puntos, puntaje que incluye los cinco anteriormente citados. Reglamentación de calderas Código Sanitario Nacional - Ley 9 de 1979.

Si la industria no tiene calderas, ni presenta emisiones atmosféricas se califica con cero (0) puntos.

- Emisión de olores. Básicamente todas las industrias con procesos o manejos de compuestos orgánicos en los que ocurren reacciones de fermentación o descomposición anaeróbica, ejemplos:

Industrias de abonos orgánicos, a partir de estiércol animal y huesos; industrias químicas de ácidos sulfúrico, nítrico, úrico u otros con efectos nocivos en las personas o molestias en el medio externo; productoras de concentrados para animales; curtiembres y productores de cebos y a partir de grasas animales.

A las industrias que presenten emisión de olores se les asignará tres (3) puntos, las que no lo hagan se les calificará con cero (0) puntos.

Efectos sobre los suelos: Ocho (8) puntos. Producción de residuos sólidos industriales y afectación del entorno, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- Residuos sólidos industriales especiales. Residuos de alto riesgo para manipularlos como para el medio ambiente, desechos de plomo, sustancias radioactivas y patológicas producidas en la industria química y agroindustria. Reglamentados por Resolución 02309 de 1986 de Ministerio de Salud.
Se asignará ocho (8) puntos a este tipo de industrias.
- Afectación del medio suelo. Se refiere a producir condiciones de inestabilidad del terreno, erosión e incumplimiento de retiros a las fuentes de agua.
Se asignará seis (6) puntos a estas industrias.
- Residuos sólidos industriales. Se considera los residuos sólidos generados durante el proceso, haciéndose diferencia con los especiales y los domésticos.
Se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.
- Las empresas que no produzcan residuos sólidos se les asignará cero (0) puntos.

Ruidos y Vibraciones: Ocho (8) puntos. Protección y conservación de la audición, de la salud y del bienestar de las personas por causa de la emisión de ruidos (Resolución 08321 de 1983 Min. Salud. Las vibraciones no están reglamentadas, pueden ser generadas por procesos de trituración, moliendas, zarandeos, elevadores, bandas transportadoras.

- Industrias con altas emisiones de ruido y/o producción de vibraciones se les asigna un puntaje de ocho (8) puntos.
- Industrias con un grado medio de emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, cuando causen problemas, se les asigna un puntaje de cuatro (4) puntos.
- Industrias con bajas o sin emisiones de ruido y/o producción de vibraciones, se les asigna un puntaje de cero (0) puntos.

Salud ocupacional y situaciones de riesgo: Ocho (8) puntos.

Salud: Efectos sobre los trabajadores, causados por los procesos y demás interacciones en los ambientes de trabajo. Manejo de plaguicidas, explosivos, ácidos, material radiactivo y radioisótopos. También la interacción con maquinaria y herramientas de trabajo. Resoluciones 2400/79, 1016/89 y 1792/90 del min. de Salud.

- Las industrias que no posean programas de salud ocupacional, conformados por comités aprobados por el ISS en forma completa, se les asigna un puntaje de cuatro (4), si lo tienen sólo en forma parcial, se calificará con dos (2) puntos, las que tengan el programa y conformados los comités se les asignará cero (0) puntos.

Situaciones de riesgo: La asignación de puntajes para industrias de alto riesgo será de cuatro (4) puntos y de medio o moderado riesgo de dos(2) puntos.

3. Aspectos energéticos y de producción. Veinte(20) puntos. Se califica de acuerdo con la potencia instalada requerida, según las categorías establecidas por la Empresa que preste el servicio en la resolución de tarifas.

Energía eléctrica.

- Alto consumo energético: Potencia instalada mayor a 315 KVA, se asigna cinco (5) puntos.
- Consumo energético Media: Potencia instalada entre a 315 y superior a 40 KVA, se asigna tres (3) puntos.
- Consumo energético menor: Potencia instalada inferior a 40 KVA, se asigna un (1) punto. Para la industria artesanal se considera una demanda máxima de 10 KVA en zonas residenciales.

Consumo de combustibles y gases . Se evalúa el concepto de almacenamiento.

- Mayor: superior a siete (7.000) mil galones. Se asigna cinco (5) puntos.
- Medio: menor a siete (7.000) y mayor de dos mil (2.000) galones. Se asigna tres (3) puntos.
- Menor: Inferior o igual a dos (2.000) galones. Se asigna un (1) punto.
- A las empresas que no consumen combustible cero puntos.

Consumo de carbón. Se establecen los rangos de emisiones permitidas de material particulado para el carbón de Amaga, Decreto 02 de 1982 de Min. Salud.

- Consumo alto: Más de cien (100) toneladas mes. Asignación de cinco (5) puntos.
- Consumo medio: Inferior a cien (100) y superior a veinte (20) toneladas mes. Asignación de tres (3) puntos.
- Consumo menor: Igual e inferior a veinte(20) toneladas mes. Asignación de un (5) punto.
- Las industrias que no consumen carbón, se les asigna un puntaje de cero(0).

Consumo de gas. Se especifica para gases licuados de petróleo, tales como propano y butano. Se excluyen los gases utilizados en soldadura como acetileno y oxígeno. Se evalúa vía almacenamiento, según las siguientes categorías:

- Mayor: almacenamiento superior a cuatrocientas (400) libras. Puntaje asignado cinco(5).
- Medio: Menor o igual a cuatrocientas (400) y superior a doscientas (200) libras. Puntaje asignado tres (3).
- Menor: Menor o igual a doscientas libras. Puntaje un (1) punto.
- Si la industria no consume se le da cero puntuación.

Si una industria consume varias fuentes energéticas, se procederá de la siguiente manera:

- Si el consumo de una de las fuentes en alta, se asignará cinco (5) puntos, no importando el consumo de los otros combustibles.
- Si dos de los consumos se catalogan como medios, la empresa se cataloga como de alto consumo, con asignación de cinco (5) puntos.
- Si uno de los consumos es medio y los otros bajos, se clasifica la industria como de consumo medio. Asignación de tres (3) puntos.
- Si dos de los consumos son mínimos, y la magnitud de sus consumos está cerca al límite que se establece para esa categoría, se catalogará como de consumo medio. Puntos asignados tres(3).

Producción. Se evalúa según consumo de materias primas, agua y volumen de producción.

Consumo de materias primas y agua. Se establecen tres categorías:

- Alto: Puntaje asignado cinco (5).
- Medio: Puntaje asignado tres (3).
- Bajo: Puntaje asignado uno (1).

El criterio del técnico evaluador en básico dada la gran variedad de ramas de actividad y procesos, la comparación con otras industrias afines es un parámetro.

4. Personal vinculado. El numero de personas empleadas tiene implicaciones en la demanda de vivienda, transporte, servicios y otros, Esta variable tiene asignados diez (10) puntos.

- Industrias con alto número de empleados: Más de cien (100) empleados y trabajadores. Se le asigna diez (10) puntos.
- Industrias con mediana vinculación de personal: Inferior o igual a cien (100) y superior y superior a veinticinco (25). Se le asigna cinco (5) puntos.
- Industrias con baja vinculación de personal: Empresas con personal igual o inferior a veinticinco (25). Recibe dos (2) puntos.

Artículo 25. Clasificación por tamaño.

Una vez realizado la suma parcial de los puntajes de acuerdo a las variables calificadas con los subtotales según los aspectos considerados, se establece la siguiente clasificación industrial:

CODIGO	TAMAÑO DE INDUSTRIA	RANGO PUNTAJE	COMBINACIONES AU - AA - AEP - PV
I 1	Gran Ind. D3	75 - 100	20 - 30 - 15 - 10*
I 2	Ind. Pesada D3	60 - 74	15 - 20 - 15 - 10
I 3	Ind. Mediana D2	40 - 59	10 - 15 - 10 - 5
I 4	Ind. pequeña D1	20 - 39	7 - 7 - 4 - 2
I 5	Artisanal D1	10 - 19	2 - 2 - 4 - 2

*Puntajes mínimos para cada aspecto.

Como puede observarse en la matriz de combinaciones del cuadro anterior, existen diferentes rangos de puntajes para cada uno de los aspectos dentro de cada tipología industrial, así:

Variable	Rangos				
	I-5	I-4	I-3	I-2	I-1
AU	2-6	7-9	10-14	15-19	20-30
AA	2-6	7-14	15-19	20-29	30-40
AEP	4	4-9	10-14	15	15-20
PV	2	2-4	5-9	10	10

AU Aspectos Urbanísticos
 AA Aspectos Ambientales
 AEP Aspectos Energéticos y de Producción
 PV Personal Vinculado

Un aspecto importante a ser considerado es el siguiente:

Si se superan los rangos de dos (2) o más aspectos dentro de las combinaciones, aunque el puntaje determine la magnitud de la industria, ésta se catalogará en la tipología inmediatamente superior, como se explica a continuación:

Supongamos que la industrial "X", una vez evaluados los distintos aspectos para su clasificación por tipologías, obtiene un puntaje total de 55 puntos, de los cuales 16 corresponden a los aspectos urbanísticos (AU), 18 a los aspectos ambientales (AA), 16 a los aspectos energéticos y de producción (AEP) y 5 a los aspectos de personal vinculado (PV).

Según el puntaje total (55) se ubica dentro del rango comprendido entre 40-59 correspondiente a la clasificación I-3 (Industria Mediana); sin embargo, si observamos los puntajes de los AU y de los AEP, estos superan los rangos correspondientes al I-3 que son entre 10 y 15 para los AU y entre 10 y 14 para los AEP. Esto indica que la industria "X" aunque no supera el rango del puntaje total para I-3, debe ser clasificada dentro de la tipología inmediatamente superior, o sea I-2 (Industria Pesada).

CAPITULO V

AREAS, ACTUACIONES Y TRATAMIENTOS PARA LA CONSERVACION Y MANEJO DE CENTROS URBANOS E HISTORICOS

Artículo 26. AREAS

Adóptanse las áreas y edificaciones definidas en el componente general, de los centros urbanos e históricos que por sus características y significación en la memoria colectiva de la ciudad requieren acciones especiales para su conservación y tratamiento.

Artículo 27. CLASES DE INTERVENCION

En adelante las áreas y edificaciones definidas como de valor patrimonial, paisajístico, arquitectónico y cultural podrán ser sujetas de los siguientes tipos de intervención: conservación, adaptación y readecuación.

Artículo 28. CONSERVACIÓN

Entiéndense por conservación las intervenciones dirigidas a la preservación de las características fundamentales de una edificación, como su volumen, distribución espacial, sistema estructural y elementos arquitectónicos.

Artículo 29. ADAPTACION

Entiéndese por adaptación todo proceso de intervención de un inmueble para que cumpla nuevas funciones conservando los elementos fundamentales. Antes de cualquier intervención física deberán inventariarse sus principales características, valores espaciales y formales; esto es, el reconocimiento de sus alturas, ubicación de estructuras portantes, patios y tipos de ventilación y de su lenguaje arquitectónico.

Artículo 30. READECUACIÓN

Entiéndese por readecuación las intervenciones dirigidas a dotar a una edificación de elementos arquitectónicos que armonicen con los referentes urbanos.

Artículo 31. ESTUDIOS DE PATRIMONIO

En un término de un (1) año, el municipio deberá adelantar o contratar los estudios necesarios para el reconocimiento y valoración del patrimonio arquitectónico, paisajístico, histórico y cultural, adaptando por Decreto la reglamentación respectiva.

Artículo 32. COMPENSACION POR VALOR PATRIMONIAL

Las áreas y edificaciones que como resultado del estudio referido en el artículo anterior sean declaradas de valor patrimonial podrán ser compensados mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo o beneficios tributarios de acuerdo a las reglamentaciones que se deriven de los estudios de patrimonio.

Artículo 33. RECONSTRUCCION DE INMUEBLES DE CONSERVACION

Cuando una actividad urbanística desarrollada sin licencia corresponda a la demolición de una construcción o edificación de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a su paralización y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Artículo 34. MANTENIMIENTO DE INMUEBLES PATRIMONIALES

A los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina, se les aplicarán las disposiciones contenidas en el artículo anterior. Igualmente perderán los beneficios que se deriven de la aplicación de las disposiciones que se deriven del Estudio de Patrimonio.

Artículo 35. RESTITUCION DE ELEMENTOS PATRIMONIALES

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y a la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

CAPITULO VI INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA

Artículo 36. SISTEMA VIAL DIRECTOR

El Sistema Vial Director del municipio comprende todo el conjunto de vías que es necesario mantener, ampliar, rectificar y construir para adecuar el sistema de circulación vehicular y peatonal, urbano y rural, de tal manera que se garanticen condiciones de continuidad, agilidad, seguridad y comodidad para toda la comunidad, y las relaciones de comunicación urbano - rurales y urbano - regionales.

Artículo 37. JERARQUIA VIAL MUNICIPAL

La infraestructura vial municipal de LA UNIÓN estará integrada por el conjunto de vías que tocan o se relacionan con su territorio, de acuerdo con la clasificación adoptada en el "Sistema de Comunicación Urbano - Rural". Ver mapas adjuntos (697244-03, 000344-06 y 000344-07), así:

- Vía Nacional Primaria: N1
- Vía Nacional Secundaria: N2
- Vía Nacional Terciaria: N3
- Vía Departamental Primaria: D1
- Vía Departamental Secundaria: D2
- Vía Departamental Terciaria: D3
- Vía Municipal: M
- Vía Veredal: V

Artículo 38. ELEMENTOS DE LAS SECCIONES VIALES

Las secciones típicas de las vías deben contener, entre otros, algunos de los siguientes elementos, según su jerarquía vial: (ver documento de especificaciones técnicas del Componente General, Articulación: Sistema de Comunicación)

- ú La calzada o calzadas para la circulación vehicular, peatonal o de bicicletas.
- ú Zonas verdes y/o retiros laterales
- ú Separador central
- ú Bermas y cunetas laterales
- ú Carriles de aproximación y parqueo
- ú Antejardines
- ú Bahías de parqueo
- ú Andenes

Artículo 39. AREAS PARA LA INFRAESTRUCTURA VIAL PRIMARIA

Son las destinadas para la ejecución de los proyectos de construcción, ampliación, rectificación y mejoramiento de las vías que hacen parte de la infraestructura vial primaria, de acuerdo con la identificación y caracterización que de ésta se hizo en el Componente General del Plan. Estas áreas están definidas por los modelos de secciones viales en toda la longitud de la respectiva vía, de acuerdo con la descripción que aparece en el “inventario vial - programa de ejecución de proyectos de infraestructura vial y de transporte a nivel subregional y municipal”; con la tabla incluida en el tema “Articulación: sistema de comunicación urbano - rural” y con los diseños genéricos que allí se incorporan.

PARAGRAFO. La oficina de Planeación determinará en un plazo de (6) meses las áreas específicas requeridas para la infraestructura vial primaria. Surtido este tiempo, se procederá a la afectación al uso público de las áreas respectivas.

CAPITULO VII REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 40. DEFINICION

Las redes primarias de servicios públicos son las infraestructuras necesarias para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios a nivel básico y general, es decir, que no sirven a un suscriptor directamente (por medio de una acometida) sino que de ella se desprenden las redes secundarias que sí proveen del servicio a un suscriptor en particular.

Los servicios públicos a los cuales aquí se hace referencia son:

- acueducto (agua potable)
- alcantarillado (residuos líquidos)
- aseo (recolección, disposición y tratamiento de residuos sólidos)
- energía eléctrica u energías alternativas
- telecomunicaciones (teléfonos, antenas parabólicas)
- gasoductos (Conexiones primarias y secundarias)
- alumbrado público

Artículo 41. AREAS PARA LAS REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS

Son las destinadas a albergar las obras de infraestructura y las condiciones necesarias para la prestación de los servicios públicos básicos enumerados en

el artículo anterior, e identificados en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas obras pueden ser de construcción, ampliación, dotación, abastecimiento, distribución, regulación, etc. , así como las necesarias para el mantenimiento y control ambiental que sean requeridas para prevenir o mitigar los impactos que puedan generar las mismas obras.

Artículo 42. AFECTACION AL USO PUBLICO

Se afectan al uso público y se consideran de utilidad pública las áreas a las cuales se hace referencia en el artículo 40 y definidos en el Plan Básico de Ordenamiento territorial, las cuales se consideran también como suelo de protección, según lo establecido en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO VIII ESPACIO PUBLICO

Artículo 43. DEFINICION DE ESPACIO PUBLICO

El espacio público es el conjunto de bienes 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.

Artículo 44. PREVALENCIA

En cumplimiento de la función pública del urbanismo el municipio dará prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Artículo 45. BIENES DE USO PUBLICO

El destino de los bienes de uso público sólo podrá ser variado atendiendo criterios de calidad, accesibilidad y localización; circunstancia en la cual deberá ser sustituido por otros de características superiores o equivalentes.

Artículo 46. AREAS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES

Son las requeridas para dotar la zona urbana del municipio de este tipo de equipamientos, que hacen parte del espacio público, de acuerdo a los proyectos específicos que se determinan en el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estas áreas se consideran de utilidad pública y se afectan por lo tanto al uso público.

Artículo 47. ACCESIBILIDAD

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

Artículo 48. INDICE MINIMO DE ESPACIO PUBLICO

Dentro de las metas y programas establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial el índice mínimo de espacio público efectivo para ser

obtenido en el largo plazo en el área urbana del municipio es de (15 m²) metros por habitante.

Artículo 49. SECCION MUNICIPAL DEL ESPACIO PUBLICO

Créase en el Municipio la Sección Municipal del Espacio Público, adscrita a la Dirección de Planeación, con el objeto de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público.

Artículo 50. FUNCIONES

La Sección Municipal del Espacio Público desarrollará, entre otras, las siguientes funciones:

- a. Elaboración del inventario del espacio público;
- b. Definir políticas y estrategias del espacio público;
- c. Articular las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público;
- d. Elaboración y coordinación del Sistema General de Espacio Público como parte del Plan Básico de Ordenamiento territorial;
- e. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público;
- f. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público;
- g. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión;
- h. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público;
- i. Coordinar los contratos que se establezcan con entidades privadas para la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público;
- j. Proponer los planes y programas a realizar con los recursos municipales y con los generados por el Fondo Municipal del Espacio Público.

Artículo 51. FONDO MUNICIPAL DEL ESPACIO PUBLICO- FOMEPE

Créase el Fondo Municipal del Espacio Público como cuenta en el presupuesto con el objeto de canalizar los recursos derivados del uso del espacio público y los recursos que por asignación o por cofinanciación se alcancen para el municipio en este propósito. Igualmente se surtirá con el 5% del impuesto predial a partir del año 2000 y por los otros ingresos que puedan establecerse en materia de espacio público.

PARAGRAFO 1. El propósito inicial de este Fondo es el de proveer los recursos suficientes para alcanzar la meta de 15 m² de espacio público por habitante en los términos definidos por el Plan de Ordenamiento.

PARAGRAFO 2. La tasa de ocupación transitoria de vías por efectos de construcciones será destinada a este Fondo.

PARAGRAFO 3. Lo recaudado por concepto de impuesto municipal de parques y arborización será destinado al fortalecimiento de este Fondo.

Artículo 52. UTILIZACION DEL ESPACIO PUBLICO

La utilización del espacio público aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público deberá solicitar permiso o licencia de ocupación. El municipio reglamentará los mecanismos de la utilización y las

tarifas correspondientes, en un término de seis (6) meses. Lo recaudado por estas tarifas, se destinará al Fondo Municipal del Espacio Público.

Artículo 53. ACCESIBILIDAD Y DISFRUTE DEL ESPACIO PUBLICO

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Artículo 54. OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO

La ocupación en forma permanente de los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, el encerramiento sin la debida autorización del municipio, la realización de intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola y la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones dará lugar a la imposición de las sanciones urbanísticas contempladas en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO IX PROTECCION Y CONSERVACION DE RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS

Artículo 55. AREAS DE PROTECCIÓN

Adóptanse las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y representadas en el mapa referenciado 000312-10

Artículo 56. AREAS DE CONSERVACION

Adóptanse las áreas definidas en el Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y representados en los mapas 000312-10, 000313-01 y 000313-02

CAPITULO X DELIMITACION DE ZONAS DE RIESGO

Artículo 57. ZONAS DE RIESGO

Adóptanse las zonas de riesgo actuales de acuerdo a la formulación de los componentes general, urbano y rural del PBOT. y representado en el mapa No.000312-11.

CAPITULO XI PLANES PARCIALES

Artículo 58. DEFINICION

Son los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Artículo 59. REQUISITOS

Los planes parciales incluidos en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como los que sean presentados posteriormente por los particulares o por la Administración Municipal, deberán cumplir en su formulación por lo menos los siguientes requisitos:

1. Delimitar el área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.
2. La anterior delimitación deberá corresponder al concepto de "área morfológica homogénea" de acuerdo con los siguientes criterios:
 - ú La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano o suburbano.
 - ú Las características y unidad de la trama urbana
 - ú La homogeneidad en las condiciones del uso del suelo y transformación del mismo.
 - ú La tipología de edificación y ocupación de los espacios privados
3. Los planes parciales estarán sometidos a los lineamientos y políticas generales del presente Plan en los aspectos que están desarrollando, siendo en todo coherentes con las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del suelo.
4. Deberán contener un ordenamiento detallado de zonificación, asignación de usos e intensidad de los mismos, estrategias de gestión y financiamiento.
5. Deberán contener un sistema de ejecución obligatorio, de acuerdo al plazo y al plan de etapas que el mismo Plan Parcial contemple.

Artículo 60. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES

Cada plan parcial incluirá por lo menos los aspectos relacionadas en el artículo 8 del decreto 1507 de 1998, que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 61. TIPOLOGIA DE LOS PLANES PARCIALES

De acuerdo al área afectada, los tipos de planes parciales a ejecutar y sus objetivos y directrices urbanísticas se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos:

- a. Planes parciales de conservación
- b. Planes parciales de renovación urbana o de redesarrollo
- c. Planes parciales de mejoramiento integral
- d. Planes parciales de desarrollo de áreas no urbanizadas
- e. Planes parciales de expansión urbana
- f. Planes parciales de revisión normativa
- g. Planes parciales para el mejoramiento del espacio público.

Las características de cada uno de estos tipos de planes parciales son las establecidas en el artículo 10 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 62. FORMULACION Y ADOPCION DE LOS PLANES PARCIALES

Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales, o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades, o por los particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento territorial.

La adopción de un plan parcial seguirá una secuencia de cinco etapas alrededor de las cuales se articulan los desarrollos temáticos y los procesos del plan. Estas etapas son: preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento. Su caracterización y los contenidos de cada una de las anteriores etapas se ceñirá a lo establecido en los artículos 13 al 17 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 63. INDICES DE EDIFICABILIDAD

Los planes parciales que desarrollen las políticas, estrategias y proyectos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que forman parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

CAPITULO XII UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

Artículo 64. DEFINICION

Se entiende por Unidad de Actuación Urbanística al área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en un Plan Parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios, de la infraestructura necesaria para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

Artículo 65. CONDICIONES BÁSICAS

Las siguientes son las condiciones mínimas básicas necesarias para la determinación de una unidad de actuación urbanística:

- a. La unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el plan parcial para la zona delimitada;
- b. Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan;
- c. Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público;
- d. Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución;

- e. Debe incorporar en su delimitación, además de las áreas privadas que puedan ser objeto de urbanización o construcción, las de los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos; y
- f. Debe identificar con precisión los inmuebles vinculados y comprender un área total consistente con las exigencias de la modalidad de la intervención prevista.

Artículo 66. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El reparto equitativo de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Decreto 1507 de 1998.

Artículo 67. TIPOS DE GESTION

Las actuaciones urbanísticas se enmarcan en la iniciativa para la gestión, la cual puede ser pública, privada o mixta. Comprenden los siguientes procedimientos de gestión y formas de ejecución.

Artículo 68. GESTION PRIVADA

Es la tramitación que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo un proyecto de edificación en zonas urbanizadas, o de urbanización, o parcelación o desarrollo urbanístico, o rural, o en zonas por desarrollar. Los trámites necesarios se establecen en el Capítulo IV de las normas urbanísticas complementarias.

Artículo 69. GESTION ASOCIATIVA O MIXTA

Son las operaciones conjuntas necesarias que puede llevar a cabo la administración pública, generalmente por iniciativa de la oficina de Planeación, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, la aprobación y, si es el caso la ejecución de proyectos de edificación, erradicación y renovación o reubicación, rehabilitación de edificaciones o áreas subnormales, urbanización o parcelación de terrenos eriales o sin urbanizar, conservación de edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico o ambiental y otras similares, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal generalmente mediante la utilización de Unidades de Actuación Urbanística.

Las personas que pueden tomar parte en estos proyectos pueden ser: Individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, y en general, todo tipo de entidades privadas o públicas.

Artículo 70. GESTION PÚBLICA

Es la desarrollada por entidades del Estado

Artículo 71. PROCEDIMIENTOS Y DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

Las unidades de actuación urbanística se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios y su constitución seguirá el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de delimitación podrá ser elaborado por el municipio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en las presentes normas, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial.
2. La Oficina de Planeación abrirá en su despacho el expediente respectivo y pondrá el proyecto en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos.
3. El anuncio del proyecto se publicará por dos veces, a costa de los interesados, con intervalos de una semana, en un periódico o emisora de amplia circulación local y por medio de edicto, citando a una audiencia pública que se llevará a cabo a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la última publicación, para exponer allí el proyecto de unidad de actuación urbanística y la delimitación propuesta. Así mismo, durante el tiempo en que surten las publicaciones, se instalará una valla en una de las vías principales del área objeto de la unidad, en la cual se anunciará el proyecto y se citará a la audiencia pública.
4. La notificación a los titulares de derechos reales y sus vecinos se entenderá surtida con la audiencia pública. Estos podrán formular sus objeciones y observaciones en la sesión pública o mediante comunicación escrita dirigida a la oficina de planeación dentro de los treinta (30) días siguientes, contados a partir de la finalización de la audiencia.
5. La Oficina de Planeación contará con un plazo de máximo de quince (15) días, contados a partir del vencimiento del término anterior, para tramitar las objeciones y definir las modificaciones a que hubiere lugar, luego de lo cual presentará en debida forma el proyecto de delimitación al alcalde municipal para su aprobación.
6. El Alcalde municipal, en un plazo máximo de tres meses, impartirá su aprobación definitiva mediante acto administrativo.
7. En los casos de iniciativa particular de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
8. Una vez cumplido todo el procedimiento de los numerales anteriores el acto administrativo de delimitación será inscrito por el municipio o por los

particulares interesados en el Registro de Instrumentos Públicos, en cada uno de los folios de Matrícula Inmobiliaria de los inmuebles que conforman la unidad.

PARAGRAFO 1. Los inmuebles afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de las normas específicas aplicables a las unidades de actuación urbanística.

PARAGRAFO 2. El Alcalde municipal queda facultado para el desarrollo de unidades de actuación urbanística durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, sobre cualquier área del suelo urbano y de expansión urbana, previa la formulación del respectivo plan parcial.

PARAGRAFO 3. Dentro del Programa de Desarrollo que presente cada uno de los alcaldes elegidos durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrán incluir en su programa de ejecución las declaratorias de desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística a que haya lugar, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Ordenamiento, la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1507 de 1998.

Artículo 72. EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

El desarrollo de las unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación urbanística se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto, por parte del municipio, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la ley quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidad de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación urbanística, no se hubiere logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración municipal podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997. Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

Artículo 73. REAJUSTE DE TIERRAS, INTEGRACIÓN INMOBILIARIA O COOPERACION ENTRE PARTICIPES

Para la aplicación de estos instrumentos de desarrollo de las unidades de actuación urbanística el municipio se ceñirá a lo dispuesto en los artículos 45,46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XIII PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

Artículo 74. CONCEPTO

Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Artículo 75. DESTINACION DE RECURSOS DE LA PLUSVALIA

La participación en plusvalía se destinará por parte del municipio a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. En general, a los fines previstos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 76. CREACION DE LA PLUSVALIA

Adóptase en el Municipio de LA UNIÓN el mecanismo o instrumento de la participación en la plusvalía, el cual será aplicado a los hechos que de acuerdo con lo previsto por estas normas puedan generarla. Dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se señalan algunas acciones urbanísticas a las cuales les sería aplicable; pero la decisión definitiva se tomará en el respectivo plan parcial que se adopte para su desarrollo, dentro del cual se tendrán en cuenta las estrategias financieras de gestión, entre ellas la plusvalía.

Artículo 77. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALIA

Son hechos generadores de la participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
4. La ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

PARAGRAFO

Se entiende por aprovechamiento del suelo el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo que puede ser objeto de construcción. El índice de construcción es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la

construcción. Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea, o de un área morfológica homogénea, a un uso diferente.

Artículo 78. ACCIONES SUJETAS A LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA

Las acciones urbanísticas que dan lugar a la participación en plusvalía deberán estar en todo caso contempladas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales que de él surjan.

Artículo 79. PROCEDIMIENTOS PARA CALCULAR EL EFECTO DE LA PLUSVALIA

Los procedimientos a aplicar para estimar el efecto plusvalía que se produzca por cada uno de los cuatro hechos generadores serán los contemplados en los artículos 4, 5, 6, 7 y 8 del Decreto 1599 de 1998.

Artículo 80. TASA DE PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

La tasa de participación en plusvalía podrá oscilar entre el treinta por ciento (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Para cada hecho generador en particular se determinará la tasa correspondiente atendiendo criterios de equidad, conveniencia, mayor o menor aporte al desarrollo municipal y en general, a la mayor generación de impactos positivos sobre el ordenamiento del territorio municipal, con base en estudios técnicos debidamente sustentados, la cual deberá ser aprobada por el Concejo Municipal a instancia del Alcalde.

PARAGRAFO La tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas o unidades espaciales de funcionamiento, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate que ello no causará distorsiones en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles;
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

Artículo 81. PROCEDIMIENTOS PARA EL CALCULO Y RECAUDO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA

Los procedimientos y criterios para el cálculo y recaudo de la participación en plusvalía son los previstos en los artículos 10 a 20 del decreto 1599 de 1998.

CAPITULO XIV DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA

Artículo 82. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

Los planes parciales que se definan conforme a lo establecido en el presente Acuerdo podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades establecidas también en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 83. TERMINOS PARA EL DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

A partir de la vigencia del presente Acuerdo habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos ubicados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 1. La declaración de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO 2. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritario y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo anterior. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

CAPITULO XV OTROS INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIEROS

Artículo 84. FONDO DE COMPENSACION

Créase el Fondo de Compensación Municipal como cuenta del presupuesto municipal como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento territorial, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación. Este Fondo podrá ser manejado mediante encargo fiduciario.

Artículo 85. BANCO INMOBILIARIO MUNICIPAL

Facultáse al alcalde municipal para que en un término de seis (6) meses, constituya el Banco Inmobiliario Municipal con el propósito de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción de dominio los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Así mismo podría administrar los bienes fiscales del municipio.

PARAGRAFO El Banco Inmobiliario Municipal puede tomar la forma de establecimiento público, empresa comercial e industrial del estado o sociedad de economía mixta.

Artículo 86. TITULARIZACION DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

La administración municipal, previa autorización del Concejo, a iniciativa del alcalde, podrá 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 hechos generadores de plusvalía.

Artículo 87. NEGOCIABILIDAD DE LOS TITULOS

Los títulos valores, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores de acuerdo a los procedimientos definidos en los artículos 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

CAPITULO XVI ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

Artículo 88. MODALIDADES

Las modalidades aplicables para la adquisición de bienes inmuebles serán la enajenación forzosa, la enajenación voluntaria, la expropiación por vía judicial y la expropiación por vía administrativa. El Municipio de LA UNIÓN podrá utilizar cualquiera de estos mecanismos para la adquisición de los inmuebles que sean necesarios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dependiendo de las circunstancias o condiciones que motiven la necesidad de su adquisición.

Artículo 89. ENAJENACION FORZOSA

Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad en los eventos señalados en el artículo 83 del presente Acuerdo. Los criterios y requisitos

para iniciar el proceso y el procedimiento a seguir para la enajenación forzosa serán los establecidos en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 90. ENAJENACION VOLUNTARIA Y EXPROPIACION JUDICIAL

El Municipio utilizará alguno de estos instrumentos en desarrollo de los propósitos que le son propios para el cumplimiento de sus políticas, estrategias y proyectos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento dependiendo de la aquiescencia o voluntad de su(s) propietario(s), o de su negativa o resistencia a una negociación directa. Los fines, los procedimientos y requisitos para los cuales se pueden adquirir bienes aplicando las modalidades señaladas son los definidos por los artículos 58, 59 60, 61 y 62 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 91. EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

Los motivos para utilizar este instrumento, las condiciones de aplicación, los procedimientos y los efectos de la decisión de aplicar la expropiación por vía administrativa serán los establecidos en los artículos 63 a 72 de la Ley 388 de 1997.

TITULO III NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPITULO I CONCEPTUALIZACION

Artículo 92. DEFINICION

Las Normas Urbanísticas Generales son aquellas que permiten usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del suelo urbano y el suelo de expansión urbana.

Artículo 93. REVISION, AJUSTE Y MODIFICACION.

La revisión, ajuste o modificación de las Normas Urbanísticas Generales podrá ser realizada por iniciativa del Alcalde, previo concepto escrito y favorable de la Oficina de Planeación Municipal sustentado en fundamentos técnicos y de conveniencia para el desarrollo municipal, al término de su vigencia del mediano plazo. La aprobación corresponderá al Concejo Municipal.

Artículo 94. EXCEPCIONES A LAS NORMAS GENERALES

En los eventos en los cuales, con base en estudios debidamente sustentados, se considere procedente realizar excepciones a las normas generales, éstas podrán ser realizadas por la Oficina de Planeación Municipal, enmarcadas en el mejor aprovechamiento del suelo y la mayor conveniencia ciudadana. De estas excepciones deberá presentarse informe al Alcalde Municipal y deberá dejarse constancia escrita en el cual consten las razones de la excepción hecha.

CAPITULO II NORMAS BÁSICAS DE CONSTRUCCIÓN URBANA

Artículo 95. VIVIENDA

Es un espacio destinado a servir de alojamiento humano y caracterizado por el hecho de estar separado y de tener acceso independiente. Suele conocerse como vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar o vivienda multifamiliar a la edificación que las contiene, según tenga una, dos, tres y más unidades de vivienda, en este caso con acceso común del exterior.

PARÁGRAFO: La Vivienda de interés social se tratará separadamente en el capítulo III de las Normas Complementarias.

Artículo 96. NORMAS DE HABITABILIDAD

Son las que determinan las condiciones urbanísticas fundamentadas que debe cumplir toda vivienda ubicada dentro del área comprendida por los perímetros sanitarios o de servicios del suelo urbano y de expansión urbana.

Artículo 97. NORMAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS

Se establecen normas mínimas que garanticen condiciones aceptables de habitabilidad para los ocupantes de las zonas de vivienda, incluida la posibilidad de contar con servicios públicos según normas razonables para el medio. Se establecen normas máximas con el objetivo de precautelar los recursos de la comunidad, evitando que individualmente se despilfarren esos recursos al llegar a densidades muy bajas que pueden redundar en altos costos para la infraestructura urbanística y los servicios. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan acogerse a los límites mínimos normalizados, a juicio del Consejo Consultivo de Planeación, se podrá tolerar la edificación en parcelas de menor superficie o con normas menores.

Artículo 98. INDICES DE CONSTRUCCIÓN Y OCUPACIÓN

Se definen en forma general de la siguiente manera.

Índice de construcción: 2.5

Índice de Ocupación : 85% (máximo), 80%(deseable).

PARAGRAFO 1: No se contabilizan como parte de construcción, para calcular el índice, las áreas cubiertas destinadas a:

- Parqueaderos privados o para visitantes al servicio del proyecto.
- Balcones, marquesinas y faroles.
- Recreación y servicios colectivos.
- Instalaciones mecánicas y tanques de agua.
- Piscinas

Estas áreas se tendrán en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción, según las tarifas respectivas.

PARÁGRAFO 2: El índice de construcción podrá aumentarse o disminuirse para proyectos específicos incluidos en Planes Parciales, cuyo planteamiento demuestre la conveniencia de esta modificación. Igualmente podrán disminuirse tanto el índice de construcción como el de ocupación, para sectores especiales que a juicio de la Oficina de Planeación requieren ser de baja densidad.

PARÁGRAFO 3: Para los lotes ubicados en esquina, el índice de ocupación podrá aumentarse hasta el 90%.

Artículo 99 ÁREA MÍNIMA

El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de sesenta metros (60 m.²) cuadrados por vivienda unifamiliar. Para vivienda bifamiliar será de setenta y cinco metros cuadrados (75 m.²) y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis metros (6) lineales.

Para vivienda multifamiliar el área mínima del lote será de 112 m.² para (3) tres viviendas. Por vivienda adicional se sumaran a esta área mínima 20 m.² de área útil de lote; de igual manera, después de la segunda vivienda, por cada una adicional, el frente mínimo se irá aumentando en dos m.; es decir, una edificación de tres (3) viviendas o apartamentos, deberá tener un frente mínimo de (8) ocho metros lineales; una construcción de cuatro (4) unidades de vivienda, deberá tener un frente mínimo de (10) diez metros lineales.

PARÁGRAFO 1. Los predios que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar a la vigencia del presente Acuerdo, podrán destinarse a otras actividades, previa aprobación de la Oficina de Planeación Municipal, sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

PARÁGRAFO 2. Se exceptúan de esta norma, en lo referente al frente mínimo, los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo tengan estas condiciones en los registros catastrales; caso en el cual deben cumplir con el área mínima. En caso diferente la Oficina de Planeación podrá permitir su desarrollo mediante resolución motivada y sustentada en parámetros de la mejor conveniencia urbanística y social.

PARÁGRAFO 3: A los terrenos atípicos que no cumplan con un frente mínimo de fachada, y se encuentren adosados entre construcciones en altura, se les dará un tratamiento especial, donde prime no su área, sino su índice de construcción.

Artículo 100. VIVIENDA BIFAMILAR CON ACCESO INDEPENDIENTE

Para el caso especial de dos viviendas con accesos independientes a la calle, el área mínima de lote individualizado será de setenta y siete metros cuadrados (77 m.²) con un frente mínimo de (7) siete metros lineales.

PARÁGRAFO 1: El máximo permisible para viviendas bifamiliares será de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m.²) de lote.

PARÁGRAFO 2: El máximo permisible para viviendas multifamiliares, será de ochocientos metros cuadrados (800 m.²) de lote.

PARÁGRAFO 3 : A los lotes que a la fecha de la sanción del presente Acuerdo no cumplan con el frente mínimo, pero sí con el área mínima, se les aplicará lo contemplado en el parágrafo 2 del artículo anterior.

Artículo 101. EDIFICIO DE APARTAMENTOS

Se considera como tal a la edificación de un solo cuerpo o bloque, en un solo lote individualizado, que incluye tres (3) o más viviendas, de las cuales dos (2) o más conllevan acceso común desde la calle o espacio de uso público.

Artículo 102. ÁREA MÍNIMA DE APARTAMENTOS

Será de cuarenta y dos (42 m.²) de área útil o de propiedad privada por apartamento.

Artículo 103. APARTAESTUDIOS

Se admiten unidades de vivienda constituida por salón – comedor, cocina, alcoba y baño, en áreas mínimas de 35 m.² y con un sólo acceso por la vía pública, pero que cumplan condiciones de retiro, ventilación, iluminación y, en general, una adecuada disposición de los espacios. Toda edificación destinada a esta modalidad deberá disponer de áreas comunes dentro de la edificación, tales como: áreas de lavado, planchado y secado de ropas, sala de reuniones, encuentros y esparcimiento común de los residentes. El dimensionamiento de estas áreas comunes deberá responder a las necesidades de volumen de la población total máxima residente en el número de unidades que se construyan en la edificación, para su cálculo se asumirá máximo dos personas por unidad habitacional.

PARÁGRAFO 1. Tanto los apartamentos como los apartaestudios deben hacer parte de un edificio o bloque construido en altura.

PARÁGRAFO 2. Los edificios de apartamentos o apartaestudios construidos en lotes mayores de 300 m.² deberán ceder gratuitamente para usos comunales o institucionales o para espacio público, el 2% del área total construida. En el caso de que esta área no sea viable en m² (por razones prácticas), a juicio de la Oficina de Planeación, el propietario cancelará el equivalente en dinero, de acuerdo a lo tratado en el tema específico del Capítulo X de este mismo título (Cesiones y Compensaciones).

Artículo 104. COBRO DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIÓN Y OTRAS TASAS

La base para el cobro del impuesto de construcción según el tipo de obra a ejecutarse (Construcción, modificación, reparación) es el área construida respectiva, al igual que otras tasas relacionadas con esta actuación urbanística (delineación o alineamiento, nomenclatura, ocupación de vías, demolición, certificados), según lo definido en el Estatuto Fiscal Municipal.

PARÁGRAFO 1. No se contabilizarán como pisos, pero sí para el cobro del impuesto respectivo:

1. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y 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 y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.

3. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado con destinación al mismo.

PARAGRÁFO 2. Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos ubicados en sótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Artículo 105. AGUAS LLUVIAS

Las aguas lluvias no podrán caer desde pisos superiores directamente a la vía; éstas deberán conducirse por medio de bajantes hasta las redes públicas, y no podrán ubicarse en forma visible sobre la fachada.

Artículo 106. ALEROS

En lo posible, deberá darse continuidad al alero tradicional, y proyectarse en primer piso el 80% del ancho del andén (cuando éstos van adosados al paramento) y en segundo piso con la vía. En ambos casos deberá disponerse de canoa retrasada. En edificios de cuatro pisos no se requiere de disposición de alero sino que puede disponerse de ático como remate de la edificación.

Artículo 107. ANDENES

Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el visto bueno de energía, deberá construir y adecuar los andenes que le corresponden en toda la extensión del frente de su lote, cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción.

Artículo 108. ESPECIFICACIONES DE ANDENES

1. Ancho libre mínimo de 1.20 m.
2. La diferencia máxima de nivel de andén en relación con la calzada oscilará entre 0.15 y 0.20 mt., dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor; en las vías arterias será de 0.20 mt.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas: no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos y deberán tener la misma pendiente de la vía.
4. Cuando la pendiente del terreno sea superior al 16%, la continuidad del andén se hará por escalas, cuya pendiente máxima estará determinada por la fórmula de 2 contrahuellas más una huella = 0.64m. Contrahuella máxima igual a 18cms; huella mínima igual a 28cm.
5. Toda edificación en esquina ubicada en el cruce de arterias o vías con gran circulación vehicular, o en zonas comerciales o de acceso a edificaciones públicas, recreativas o de servicios que presten un flujo peatonal alto, deberá adecuar el andén con rampas al llegar a la calzada, conservando un retiro de 3 m. a esquina y con un ancho mínimo de 0.80 m. con señalización.

6. Para la construcción de andenes y vías peatonales se exige el empleo de elementos en material antideslizante.
7. Las áreas públicas de la vía correspondientes a las zonas verdes y los andenes no se pueden construir, como tampoco cercar, para privatizar o restringir su uso. (Decreto 1504 de 1998).

PARÁGRAFO: Cuando por efectos de la topografía, el andén resulte más alto de lo normal o más bajo que el nivel de la calzada, deberá preverse un área de transición entre éstas, aparte de la sección pública de la vía, la cual se tratará en forma de talud engramado y arborizado, dotándose de gradas o escalas para comunicación peatonal entre el andén y la calzada en puntos estratégicos para la circulación peatonal.

Artículo 109. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Para los usos comercial (en la modalidad de centros y pasajes comerciales), de servicios, institucional y recreativo, y, en general, donde se presente afluencia de público, debe disponerse de elementos arquitectónicos que permitan el acceso y movilización de los limitados físicos, con la respectiva señalización. Toda edificación buscará en lo posible eliminar los obstáculos arquitectónicos que hagan de este municipio, una ciudad sin barreras.

Artículo 110. CUBIERTAS

Como cubierta se permite el uso de la teja de barro, shingle y similares, en la cual una de las aguas deberá disponerse sobre la vía. No se admiten losa ni cubiertas en asbesto cemento. Este último material podrá emplearse para destinaciones diferentes a vivienda, con un acabado en pintura, y que no quede a la vista.

Artículo 111. ESCALERAS

En edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

1. La pendiente máxima será determinada por la fórmula de dos (2) contrahuellas más una (1) huella al igual a 64 centímetros. Contrahuella máxima igual a 18 cms. Huella mínima 28 cm.
2. El ancho mínimo de la escalera para acceder a una sola vivienda será de 1 m, sea ésta diseñada en uno o varios tramos. Para más de una vivienda, será de 1.20m.
3. Los descansos y las circulaciones mantendrán la misma sección de las escaleras.
4. Las escaleras abiertas al exterior, y que tengan proyección sobre zonas de antejardín o retiro adicional exigido, cumplirán con las normas de voladizos.
5. Las escaleras generales internas en vivienda unifamiliar serán dotadas de pasamanos y deberán tener ventilación e iluminación abundante, directa o indirecta, proveniente del exterior o de patios, pero no de buitrón.

6. Cuando la ocupación de uno o más pisos sea superior a 300 personas se dispondrá de dos escaleras como mínimo, lo más separadas como lo permita el diseño arquitectónico. El número de ocupantes para superficie de pisos se calculará de acuerdo a las tablas siguientes:
- § Sitios de reunión como: asambleas, auditorios, salas de concierto, de baile, templos, tabernas, bares, salas de cine: 1m² por persona
 - § Educativos: 2 m.² por persona
 - § Laboratorios: 4.5 m.² por persona
 - § Deportivos en general: Gimnasios, bolos, patinaje, billares: 3 m.² por persona.
 - § Comercio: 5 m.² por persona
 - § Restaurantes: 2 m.² por persona
 - § Oficinas, bancos, bibliotecas: 8 m.² por persona
 - § Asistencia: Clínicas, asilos, internados: 8 m.² por persona
 - § Residencial: Hoteles: 10 m.² por persona
 - § Industria: 16 m.² por persona

El número de ocupantes para usos diferentes a los anteriores serán determinados por la Oficina de Planeación Municipal.

Se aceptará un número diferente de personas en un nivel, cuando el diseño y la distribución del espacio en los planos permita determinarlos claramente.

7. Ancho de escalera: el ancho mínimo será de un metro con veinte centímetros (1.20 m); si la ocupación acumulada es de trescientas (300) personas o más, el ancho mínimo de cada una de las escaleras será de 1.50 m y se incrementará en diez cm. por cada 50 personas adicionales a las 300.
8. Los materiales del piso serán antideslizantes.
9. Las edificaciones en las cuales se congregue público como teatros, auditorios, coliseo, centros comerciales, templos, colegios, establecimientos públicos, etc. no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o similares, menores a 2.50 m. de ancho y no ser la única forma de evacuación.

Artículo 112. SALIDAS Y CIRCULACIONES INTERNAS

El ancho mínimo acumulado de las puertas en un local, piso o salida al exterior y de las circulaciones internas, pasajes a corredores que conducen a un medio de salida exterior será de 1.0 m. para las 50 primeras personas y se aumentará 15 cm, por cada 50 personas adicionales; el mínimo para cada puerta de circulación será de 1.0 m.

Números de Salidas: La cantidad mínima de salidas en un espacio será:

1. En sótanos: dos salidas.
2. Locales en primer nivel exteriores: tendrán dos salidas cuando su ocupación sea superior a las 300 personas.

3. Locales en primer nivel interiores: tendrán dos salidas que den a un pasaje o salida general exigida si la ocupación es superior a 200 personas.
4. Cuando la ocupación de un espacio sea superior a 600 personas tendrá 3 salidas; si es superior a 1000 personas tendrá 4.

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 del exterior a una terraza o espacio abierto, que sea seguro para los ocupantes en caso de emergencia, será de 40 m.; sólo podrá incrementarse hasta 90 m. si se dispone de sistema de regaderas contra incendio.

Las rampas deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- § Pendiente no mayor de 11%.
- § Ancho mínimo 1.0 m. y material antideslizante.
- § Longitud máxima por tramo 9 m.
- § Relleno de mínimo 1.50 m.
- § Pasamanos a 90 cm.

Artículo 113. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Para cada espacio de la construcción se debe garantizar la iluminación y ventilación directa y natural.

Artículo 114. PATIOS Y VACÍOS

Toda construcción que se proyecte en el municipio deberá disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patio o exteriores. Se exceptúan de las anteriores consideraciones las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse directamente a través de otros espacios de servicios por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse indirectamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicios iluminadas directamente, siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios medie una distancia no mayor a 3 m.

En la edificación de viviendas con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o retiro será de 3 m. para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará en 0.50 m. por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán respetarse desde el nivel en que comience éste.

En la vivienda de un piso la dimensión mínima del lado será de 2 m. y el área mínima 4 m. En dos pisos, el lado mínimo será 2.50 y el área mínima 6.25 m²

PARÁGRAFO 1: Cuando el proyecto arquitectónico resulte sensiblemente afectado por la aplicación de lo previsto en los casos anteriores se permitirá la reducción del lado mínimo a 2 m. en edificaciones hasta tres pisos o más, siempre y cuando se compense con el incremento del otro lado hasta

completar al área mínima que le corresponda por su altura, la cual no podrá ser inferior en ningún caso.

PARÁGRAFO 2: Para el caso de fachadas sobre vacíos interiores se admitirá un sillar inferior a 1.60 m. siempre y cuando la ventana hasta esta altura sea en vidrio fijo esmerilado o gravado, de forma que permita el paso de la luz, pero no la visual al exterior, a partir de esta altura se permitirá la ventilación.

Artículo 115. ASCENSORES

Toda edificación en altura que exceda de 5 niveles o 15 m., a partir del nivel de ascenso 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.

Artículo 116. SERVICIOS PÚBLICOS

Toda construcción que se levante en el territorio municipal (urbano y rural) deberá contar con instalación de los servicios públicos domiciliarios básicos, de acuerdo a la normatividad específica de cada una de las empresas prestadoras del servicio.

Desde el punto de Planeación Municipal, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Toda construcción mayor de un piso deberá disponer de al menos un tanque de 500 lts. para el almacenamiento de agua, por cada unidad de vivienda; los cuales no podrán quedar expuestos sobre la vía pública; ni podrán observarse sobre el plano de fachada.
- Las instalaciones sanitarias de disposición de aguas lluvias y aguas servidas deberán hacerse en forma separada .
- Los aparatos hidrosanitarios se deberán instalar de acuerdo a criterios ecológicos y de racionalidad en el consumo y disposición de las aguas.

Artículo 117 PARQUEADEROS

Los parqueaderos privados o para los 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. Los accesos y salidas estarán unificadas e interrumpirán en una sola vez el andén, el antejardín y la zona verde; se construirán en forma perpendicular y se diseñarán 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.
3. El acceso de los parqueaderos desde las 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 contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando

mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.

4. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso; además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
5. Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m. por 4.80 m.; la sección de carril de circulación será de 6 m. para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 m. para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.
6. La pendiente máxima de las rampas rectas, tanto de acceso como circulación interna, será 20%.

PARÁGRAFO 1. 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. En ningún momento se permitirán rampas que atraviesen el andén y la zona verde pública.

PARÁGRAFO 2. El área máxima destinada a garajes en sótanos y semisótanos que exceda la de ocupación del edificio, podrá extenderse frontalmente hasta el límite del borde interior del antejardín.

PARAGRAFO 3. No podrán ocuparse con sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.

Artículo 118. SEMISÓTANOS

Se consideran semisótanos el nivel que no sobresale en su parte superior o nivel de piso acabado del piso inmediatamente más alto, más de 1.50 m. con relación al nivel de andén. En las vías con pendiente y en los lotes en esquinas se tomará como referencia la cota más baja del andén.

Cuando se proyecten semisótanos, las escaleras para el acceso del primer piso en ningún caso podrán desarrollarse sobre zonas de antejardín.

Artículo 119. SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Toda edificación en altura, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios:

1. Toda edificación con más de 2 pisos de altura dispondrá de extinguidores contra incendios, ubicados en un área en común y con facilidades de operación.
2. Toda edificación mayor de 4 pisos y aquellas destinadas a sitios de reunión, educación, comercio, recreación y oficinas que pueda tener una ocupación superior a 300 personas en total, deberá disponer de una boca de

hidratante exterior a la edificación, próxima al acceso y una boca de hidratante interior, con sus respectivas mangueras de dotación, como mínimo por piso ubicadas en los halles; ningún punto de estas edificaciones estará más de 30 m. de una estación de manguera.

3. Se evitará en lo posible acabados con materiales de fácil combustión que produzcan gases tóxicos al consumirse con el fuego.
4. 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.
5. Se deben colocar barandas de seguridad interiores o exteriores en frente 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.

Artículo 120. ESTRUCTURA SISMORRESISTENTE

Toda construcción que se adelante en el municipio deberá en su diseño sujetarse, en lo estructural, al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes, con diseños firmados por Ingeniero Civil debidamente registrados en la Oficina de Planeación Municipal.

CAPÍTULO III AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 121. AISLAMIENTOS

Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

- a. Antejardín: Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de paramento de aquella en 3 m. por lo menos antes de realizarse el retiro, y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
- b. Antejardín Obligatorio: Se exigirá en las urbanizaciones y construcciones masivas, y su tratamiento será considerado como espacio público.
- c. Aislamiento Posterior: Será como mínimo de 3 m. entre el lindero del predio y la edificación y, en general, equivalente a un medio de la altura de la edificación, para edificaciones de 4 o más plantas.
- d. Aislamientos Laterales: Si existe aislamiento en la edificación del predio vecino, deberá dejarse el aislamiento lateral correspondiente al menos de 3 m. de ancho, hasta una profundidad de 3 m. o más de fachada que da a la calle o espacio público de acceso hacia el fondo del lote.

- e. Aislamiento de las Edificaciones en Lotes de Condominio: Será como mínimo de un medio de la altura del edificio más alto, entre fachadas opuestas.

Artículo 122. PORTALES O PÓRTICOS

En los proyectos de conjunto para una cuadra completa, se aceptará la utilización de portales o pórticos por lo menos de 2 m. de profundidad adentro del perímetro en las edificaciones que den sobre las vías.

Artículo 123. BALCONES, VOLADIZOS O CUERPOS VOLADOS

No se permitirá la construcción de balcones o edificación alguna sobre la zona de calzada de las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos, cuando ello perjudique las obras o instalaciones públicas o impida el tránsito de vehículos; si no hubiere restricción de esta clase, puede volar hasta 80 cms. del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2.50 m. libres o más.

En terrenos pendientes la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida al nivel del andén.

PARÁGRAFO 1: Los voladizos permisibles o cuerpos volados cerrados se permitirán en lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo. En edificación continua quedarán separadas por los predios contiguos en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0.60 m. Podrán ocupar la totalidad de las fachadas cuando exista acuerdo con los colindantes y deberá empatarse si la edificación vecina ya tiene voladizo.

PARÁGRAFO 2: Los balcones permisibles se deben construir a partir de 1 mt de distancia de los linderos con los predios vecinos.

PARÁGRAFO 3: Sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta 0.80 m., siempre y cuando entre ambos medie un sendero peatonal de 6 m. de ancho mínimo.

Artículo 124. ESQUINAS Y OCHAVAS

En intersección de vías primarias entre sí, de 20 m. o más de ancho o de una de ellas con faja de 10 a 20 m., se aplicará la siguiente fórmula para establecer el radio (R) de ochava:

$$R = 10 - (d + d^1) \times 90/O$$

En intersección de vías secundarias o colectoras entre sí con faja de 10 a 20 m. de ancho o con vías de servicio:

$$R = 4 - (d + d^1)/2 \times 90/O.$$

Donde d y d¹ = Distancia de paramento de construcción a borde de calzada;
O = ángulo interior en grados.

Los radios de ochava en paramento o chaflanes en zona urbana, serán tales que haya continuidad de la sección de vía (Calzada, andén, zonas verdes, antejardín), y por lo tanto, serán coherentes con el radio de giro del vehículo.

PARÁGRAFO: Las esquinas de calles o cuadras que tengan bienes inmuebles de valor arquitectónico o histórico no se ajustan a las normas anteriores.

Artículo 125. MARQUESINAS Y PARASOLES

En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quieran adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín, requerirá aprobación de la Oficina de Planeación Municipal.

Para las marquesinas y parasoles regirán las normas mínimas siguientes:

MARQUESINAS

1. Se permiten únicamente cubriendo el 70 % del andén o el acceso a las edificaciones.
2. Altura mínima sobre el nivel del andén: En zonas comerciales e industriales será como mínimo 3 m.; en residencias será la del primer piso.
3. Cubrimiento: Hasta un 70% del ancho del andén, con un máximo de 2 m.
4. Iluminación mediante lámparas colocadas dentro de la marquesina.
5. Construcción en voladizo de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales.

PARASOLES

1. Cubrimiento del Andén: Se permiten en zonas residenciales, comerciales e industriales, en locales aprobados. Podrán sobresalir al paramento hasta 2 m. con un máximo de 75% de la dimensión del andén.
2. En sectores residenciales, en vivienda, podrán colocarse para subir terrazas o espacio privado en áreas de ocupación y en retiros frontales adicionales, en cuyo caso se incluirá para el cobro de los impuestos de construcción. No se permiten sobre antejardines, retiros laterales, de fondo o a quebradas.
3. La altura máxima a la cual debe colocarse es 2.50 m. con relación al nivel del piso.

Artículo 126. CERRAMIENTO DE LOTES SIN EDIFICAR

En los lotes sin identificar que hacen parte de la malla urbana ya desarrollada, es obligación del propietario construir un muro de cierre hasta la altura de 2.50 m., dicho muro se construirá en ladrillo o material similar, con acabado de fachada que no requiera mantenimiento, respetando el o los paramentos de construcción definidos en el sector.

Sobre estos muros no se admitirá la colocación de pintura de aviso publicitarios, sin embargo, pueden utilizarse para la instalación de murales artísticos y campañas ecológicas, cívicas, educativas y deportivas, cumpliendo con las disposiciones y normas correspondientes.

PARÁGRAFO: La Oficina de Planeación Municipal, podrá determinar, a su juicio, la necesidad de otro tipo de cerramiento en áreas menos desarrolladas o en lotes de mayor extensión.

Artículo 127. LOTES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN
Esta clase de predios, deberán tener un cierre provisional construido de acuerdo con los paramentos existentes; se deberán además presentar las protecciones para evitar la caída de material sobre los andenes o vías públicas, permitiendo así el libre flujo y protección peatonal y vehicular.

PARÁGRAFO 1: Toda reforma sustancial a la fachada o en su parte interna, amerita dejar los ensanches. Para dichos efectos las pequeñas reformas se entenderán como acumulativas.

PARÁGRAFO 2: Los establecimientos comerciales y de otro orden que estén funcionando a la fecha de sanción del presente Acuerdo, lo podrán seguir haciendo hasta por un término de cinco (5) años, o hasta que por cualquier circunstancia los locales que ocupan sean demolidos o destinados a otro uso; en este caso se someterán para su nueva actividad a las normas del presente Acuerdo.

Artículo 128. TRATAMIENTO DE LOS MUROS Y FACHADAS

Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero divisorio o de cierre y que resalte el nivel de las vías o en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación; dicho tratamiento se hará constar en los planos que acompañan a la solicitud de la licencia de construcción, y se exigirá para el certificado de visto bueno de energía.

PARÁGRAFO 1. 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 y con color similar al de la fachada. No deberán aparecer vigas y losas sobresalientes o voladas del paramento.

PARÁGRAFO 2. Ninguna construcción con frente a vías públicas puede tener fachada cerrada en dicho frente, lo cual va en detrimento del espacio público.

Artículo 129. VENTANAS EN MUROS SOBRE LINDEROS

Las ventanas sobre linderos se entenderán transitorias, hasta tanto el lote contiguo permanezca en su altura inicial. Los vanos sobre linderos 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 la proporcionada por ésta sobre su propio predio.

2. En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios, siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 m. en relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la licencia de construcción se anexará copia auténtica de la escritura pública debidamente registrada en la que conste el acuerdo de los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.

Artículo 130. ALTURAS

La altura máxima normal de las edificaciones en el área urbana será de 10.50 m. y tres pisos; se podrá construir un piso más después de un retiro adicional de 4 m. de la línea de paramento, y tendrá cubierta en teja de barro sobre la tercera plante en la zona de retraso.

PARÁGRAFO: En el capítulo XI de este mismo título se tratará el caso de las excepciones a la presente norma.

Artículo 131. SECCIÓN DE VÍAS

Para edificaciones de tres (3) plantas se deberá contar con una sección de vía de 10 m.; en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso. En edificaciones de 4 ó 5 pisos, la sección mínima de vía será en los últimos pisos de 12 m.

PARÁGRAFO: Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal que el paramento de la fachada que da frente a la vía o espacio público de acceso del predio empate con el de los predios vecinos, prolongándose al menos 1 mt después del empate con el paramento vecino más retrocedido en relación con el eje de la calzada. Esto, para ir logrando una mejor estética urbana.

Artículo 132. DISTANCIA MÍNIMA A REDES DE ENERGÍA

La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercano será de 1.50 mt.

PARÁGRAFO: La distancia podrá disminuirse en el área central hasta límites tolerantes previo visto bueno de la Empresa prestadora del servicio de energía.

CAPITULO IV DE LA NOMENCLATURA.

Artículo 133. IDENTIFICACIÓN DE LAS VÍAS

La identificación alfanumérica de las vías se establece para efectos de su incorporación al sistema de nomenclatura del Municipio y la adecuada señalización de las edificaciones y terrenos, de modo que se defina su precisa localización con respecto a las vías próximas, lo cual no implica modificación

alguna del perímetro urbano , cuya delimitación estará regida por diferentes disposiciones.

Adicionalmente a la identificación alfanumérica de las vías, se les podrá asignar nombres representativos de personas, países, ciudades, apellidos o elementos urbanos.

Artículo 134. NUMERACIÓN DE LAS VÍAS

Se define como punto de referencia de la nomenclatura del Municipio de LA UNIÓN el costado ----- del Parque Principal, en el cruce de la calle ----al cruce con la carrera ---- .

Artículo 135. CALLES.

Se denominan calles, aquellas vías que poseen orientación oriente-occidente aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la calle 50 hacia el norte y disminuirá en sentido contrario a partir de esa misma vía.

Artículo 136. CARRERAS.

Se denominan carreras, aquellas vías que poseen orientación sur-norte aproximadamente, y su numeración aumentará a partir de la carrera 50 hacia el occidente y disminuirá en sentido contrario a partir de la misma vía hacia el oriente.

Artículo 137. TRANSVERSALES

Se denomina transversales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las calles en el sector, pero se asemeja a la de éstas. (Orientación oriente-occidente). Las transversales recibirán numeración de calles de acuerdo con las del sector.

Artículo 138. DIAGONALES

Se denominan diagonales, aquellas vías cuya orientación no es la misma de las carreras en el sector, pero se asemeja a la de ellas (Orientación sur-norte).

Las diagonales recibirán numeración de carreras de acuerdo con las correspondientes a éstas en el sector.

Artículo 139. SENDEROS

Se denomina así a los espacios públicos destinados a la circulación peatonal y que comunican dos (2) vías, espacios públicos o que sirven para la distribución al interior de éstos, según su orientación tendrán la numeración de calles, carreras, transversales o diagonales.

Artículo 140. PASAJE COMERCIAL

Espacio público o privado destinado a la circulación peatonal y a través del cual se permite acceder a locales comerciales internos o cruzar de una vía a otra.

Artículo 141. NUMERACIÓN DE CALLES Y CARRERAS

La numeración de calles y carreras será alfanumérica y estará compuesta por:

- Un número.
- Opcionalmente, un apéndice alfabético de máximo dos literales.

Artículo 142. NUMERACIÓN DE TRANSVERSALES Y DIAGONALES

Las transversales y diagonales se numeran como las calles o como las carreras dependiendo de que se asimilen a una calle o a una carrera.

Artículo 143. NUMERACIÓN DE MANZANAS

Las manzanas se numeran con el número de la calle menor, separada con un guión del número de la carrera menor, entre las cuales está comprendida la manzana.

PARÁGRAFO. Cuando una manzana esté comprendida por una o varias vías con denominaciones deferentes a la de calles o carreras (diagonales, trasversales), éstas se asimilan a calles o carreras de acuerdo a lo contemplado en los Artículos 137 y 138 y se aplica el concepto anterior.

Artículo 144. NUMERACIÓN DE LOTES

Los lotes se numerarán en el sentido de las manecillas del reloj partiendo del cruce de la calle menor con la carrera menor, siendo el lote de esta esquina el número 1.

PARÁGRAFO. Cuando se presente la situación descrita en el párrafo del artículo 143 se define el punto inicial de acuerdo a este mismo y se procede a numerar los lotes tal y como se describió anteriormente.

Artículo 145. NUMERACIÓN DE EDIFICIOS

La numeración de una edificación está compuesta por:

- El nombre y el número de la vía a la cual da frente.
- El número de la vía de menor numeración de su mismo costado con los apéndices, en caso de que los tenga.
- Separado por un guión, la distancia aproximada en metros desde el borde anterior del andén correspondiente a la vía de numeración más baja entre las dos que la comprenden.

Esta distancia se tomará como el número par más próximo en el costado norte de las calles y oriente de las carreras. Será un número impar al sur de las calles y al occidente de las carreras.

Artículo 146. NUMERACIÓN INTERNA DE EDIFICACIONES

La nomenclatura de cada una de las destinaciones independientes e internas de una edificación se compone de lo siguiente:

- La nomenclatura general de la edificación definida de acuerdo a lo establecido en el Artículo 145.

- Un apéndice compuesto por un número que corresponda al piso o nivel, más un número que corresponde al orden consecutivo de la destinación que se quiere identificar.

Para niveles inferiores al primero se asigna 99, 98, 97 y así sucesivamente para el número que corresponde al nivel en orden descendente.

El orden de las destinaciones internas se establece tomando el acceso a la edificación y su proyección vertical en los pisos superiores, y , a partir de él, en orden ascendente en sentido de las manecillas del reloj, si la placa general es impar; será en sentido contrario a las manecillas del reloj cuando la placa sea par.

Si en las plantas inferiores existe mayor número de destinaciones que en el primer piso, se deben dejar los espacios necesarios en éste para numerar el exceso de destinaciones en los niveles superiores; y si en el primer nivel hay mayor número de destinaciones que en los pisos superiores, la numeración de éstos se hace omitiendo el ó los apéndices correspondientes.

Lo anterior tiene la finalidad de reservar espacios en la numeración para futuras reformas o adiciones.

PARÁGRAFO. La numeración de los edificios situados en diagonales, transversales y senderos se hará en forma similar a los edificios ubicados en calles y carreras, dependiendo de que la vía a la cual da frente se asimile a una calle o a una carrera.

Artículo 147. NUMERACIÓN DE PASAJES

La numeración de destinaciones ubicadas en pasajes comerciales públicos o privados que carezcan de numeración dentro del sistema general, se efectúa denominando la puerta de acceso en forma establecida en el Artículo 145 y numerando luego las destinaciones internas según el artículo 146.

Artículo 148. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA

Para cada destinación independiente se asigna sólo una nomenclatura. Se concederá numeración exclusivamente a las edificaciones que cumplan con las Normas urbanísticas que estipula la Dirección de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO. A toda Construcción, sea aislada o parte de alguna edificación pero que, por razón de su uso, constituya una destinación independiente de las demás, fuera o dentro del perímetro urbano, deberá asignársele por parte de la Dirección de Planeación Municipal la nomenclatura correspondiente, de conformidad con los procedimientos vigentes.

Artículo 149. COMPETENCIA

El Municipio del LA UNIÓN, a través de la Planeación Municipal, será la única entidad autorizada para asignar o modificar la numeración de vías y propiedades dentro de su jurisdicción. El Concejo Municipal podrá asignar nombres propios representativos a las vías, sin modificar la designación de las actuales.

Artículo 150. ESPECIFICACIONES DE LAS PLACAS

Las placas de nomenclatura que sirven para señalar las vías en toda la jurisdicción del Municipio de LA UNIÓN deberán tener las especificaciones determinadas por la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 151. SEÑALIZACIÓN URBANA

De conformidad con el artículo 149, la Dirección de Planeación Municipal será la entidad encargada de supervisar la colocación de las placas de esquina, las cuales se convierten en elementos de señalización urbana y serán de obligatoria vigilancia y mantenimiento por parte de los propietarios de la construcción en la que se coloquen las placas.

Los propietarios están en la obligación de restaurarlas en caso de que hayan sido deterioradas, o reponerlas en caso de que hayan sido suprimidas, de conformidad con las especificaciones dadas en el artículo 150.

Artículo 152. COLOCACIÓN DE PLACAS PARA EDIFICACIONES

Las placas correspondientes a la nomenclatura de cada edificación serán a costa del propietario y colocadas de acuerdo con los parámetros dados por la Dirección de Planeación Municipal y de conformidad con las siguientes indicaciones:

- Su colocación será en la parte superior de la puerta de acceso en sentido horizontal y suficientemente iluminada para su identificación en horas nocturnas.

- Deberán elaborarse en caracteres con altura mínima de nueve centímetros. (9 cms).

Artículo 153. BASES PARA LA ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA

La Dirección de Planeación Municipal tendrá como base para asignar tanto la nomenclatura general como los apéndices, la información planimétrica que presenten los interesados.

Cualquier variación o imprecisión en esta información, que conlleve modificaciones en la nomenclatura antes asignada, no será responsabilidad de esta Dependencia y su corrección originará la cancelación de la respectiva tasa.

PARÁGRAFO. El interesado será el encargado de tamitar ante la Dirección de Planeación Municipal cualquier cambio de nomenclatura que resulte como consecuencia de variaciones a los planos inicialmente aprobados.

Artículo 154. DE LA NOMENCLATURA ACTUAL

La Dirección de Planeación Municipal ejecutará los ajustes y cambios requeridos para solucionar los problemas de funcionamiento de la nomenclatura del municipio.

PARÁGRAFO. Cualquier entidad que pretenda colaborar al Municipio en la Señalización de la nomenclatura deberá ajustarse a las especificaciones

contempladas en este Estatuto y bajo la Supervisión de la Dirección de Planeación Municipal.

Artículo 155. CAMBIOS DE NOMENCLATURA

Los cambios de nomenclatura se informarán a los afectados mediante un boletín expedido por la Dirección de Planeación Municipal, el cual constituye notificación oficial y personal.

PARÁGRAFO 1o. El cambio de la nomenclatura de cada destinación independiente se informará mediante un boletín en el cual figurarán la dirección anterior, la nueva, y la fecha de vigencia del cambio, que se entregará en cada una de ellas, al menos dos meses antes de que el cambio se haga efectivo. Esta información se considera una notificación oficial y personal. Una vez quede en firme la resolución, ésta y su exposición de motivos se fijarán en lugar visible de la Dirección de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2o. Cumplido el término fijado para la ejecución del cambio, de acuerdo a la notificación de los boletines, la Dirección de Planeación Municipal procederá a efectuar el cambio de las placas de señalización de la nomenclatura de las vías.

Artículo 156. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS

Es responsabilidad de cada propietario la modificación de la placa de identificación de cada predio.

PARÁGRAFO 1o. Para la obtención del recibo definitivo de cualquier edificación, tendrá que estar colocada la señalización, tanto interior como exterior de la misma.

PARÁGRAFO 2o. La fijación de las placas de identificación para cada edificación o destinación, son prerrequisito para la obtención de las matrículas correspondientes de Servicios Públicos.

CAPÍTULO V RENOVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

Artículo 157. RENOVACIÓN URBANA O REDESARROLLO

De acuerdo con lo planteado en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se definen como zonas de renovación en el municipio de LA UNIÓN, las siguientes: (copiar las correspondientes a cada municipio)

La prioridad en su tratamiento de renovación se establece así: (se definen para cada municipio)

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

Artículo 158 MEJORAMIENTO URBANO INTEGRAL

De acuerdo con lo planteado en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se definen como zonas de mejoramiento integral en el municipio de LA UNIÓN, las siguientes: (copiar las correspondientes a cada municipio)

La prioridad en su tratamiento de renovación se establece así: (se definen para cada municipio)

Los procedimientos y sus programas de ejecución se definirán en el respectivo Plan Parcial que se elabore para cada zona.

CAPITULO VI INFRAESTRUCTURA VIAL SECUNDARIA

Artículo 159 VÍAS SECUNDARIAS O COLECTORES

Se entiende por red vial secundaria al conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema vial primario de los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio.

Artículo 160 VÍAS TERCIARIAS O DE SERVICIO

Son el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a las vías. Para este sistema de vías se restringe el transporte público y de carga, y la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.

Artículo 161 DISEÑO VIAL

El municipio, a través de su oficina de Planeación, aprobará el diseño urbano de las vías y establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales. La Secretaría de Obras Públicas aprobará las especificaciones de construcción y verificará su ejecución. El municipio establecerá los requisitos y trámites necesarios para la aprobación de los proyectos viales.

PARÁGRAFO 1: Cualquier persona o entidad pública o privada podrá presentar a consideración de la Oficina de Planeación el diseño de una vía de carácter municipal, si es de su propio interés para algún desarrollo, cuando ésta no se encontrare diseñada.

PARÁGRAFO 2: En todo diseño vial, vehicular o de sendero peatonal, para su aprobación, se presentarán ante la Oficina de Planeación los planos detallados que contengan, además del dimensionamiento definitivo, la definición de las fajas destinadas a redes de servicios públicos y arborización, el tratamiento de zonas verdes, antejardines, áreas residuales y áreas de parques y bahías.

Artículo 162 DISEÑO DE VÍAS COLECTORAS (SECUNDARIAS) Y DE SERVICIO

Las vías colectoras y las de servicio, para efectos de un desarrollo urbanístico, serán proyectadas por el interesado bajo los criterios de mantener, en lo posible, la continuidad vial del sector donde se ubique el terreno, la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.

PARÁGRAFO 1: La Oficina de Planeación Municipal podrá disponer modificaciones al sistema vial de servicio propuesto por el interesado, en aras de la conveniencia, la seguridad colectiva para la comunidad y el buen funcionamiento vial municipal.

PARÁGRAFO 2: Las vías locales o de servicio deberán estar adecuadamente conectadas al sistema colector existente o proyectado en los sectores adyacentes.

Artículo 163 DISEÑO DE RASANTES

El empalme de la rasante de dos vías, se hará con las curvas verticales adecuadas, de acuerdo con el diseño geométrico, conservando 10 m. desde el borde de la calzada o de la bahía, hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

Artículo 164 DIMENSIÓN MÍNIMA VIAL

La sección mínima de la calzada para las vías vehiculares estará compuesta de dos carriles de circulación de al menos 3.0 m cada uno; si se trata de una vía primaria, la sección de la calzada vehicular no podrá tener menos de 7.0 m (dos carriles de 3.50 m cada uno). Para vía peatonal la calzada deberá ser al menos de 6 m.

Artículo 165 ESPECIFICACIONES PARA VÍAS URBANAS

a. Si se trata de vías primarias (principales) la sección total mínima de vía tendrá las siguientes especificaciones:

§ Calzada mínima:	7	m
§ Sección Pública mínima:	12	m
§ Andenes a cada lado:	1	m cada uno.
§ Zona verde a cada lado:	1.5	m cada uno
§ Pendiente longitudinal máximo:	12	%
§ Pendiente transversal mínimo:	1	%

b. Si se trata de vías secundarias o colectoras:

§ Calzada mínima:	6	m
§ Sección Pública mínima:	10	m
§ Andenes a cada lado:	1.2	m cada uno
§ Zona verde a cada lado:	1	m cada uno
§ Pendiente longitudinal máximo:	16	%
§ Pendiente transversal mínimo:	1	%

c. Si se trata de vías de servicio:

§ Calzada mínima:	4	m
§ Sección Pública mínima:	10	m
§ Andenes a cada lado:	1.2	m cada uno
§ Zona verde a cada lado:	2	m cada uno
§ Pendiente longitudinal máximo:	16	%
§ Pendiente transversal mínimo:	1	%

d. Si se trata de vías peatonales:

§ Sección Pública mínima:	8	m
§ Andenes a cada lado:	1	m cada uno
§ Zona verde central:	6	m

PARÁGRAFO 1: Se entiende por sección pública la distancia total en metros, comprendida entre paramentos, o entre los bordes interiores de andenes cuando existan antejardines.

PARÁGRAFO 2: Las vías vehiculares deberán siempre entregarse pavimentadas, con excepción de las secundarias y terciarias en programas de "Vivienda de Interés Social", donde sólo se exigirá para la entrega al Municipio la subbase y base debidamente conformadas.

PARÁGRAFO 3: Cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviese o sea construida en sectores de tipo comercial e industrial intensivo, las zonas verdes laterales deben integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas del terreno lo permiten. Frente a vías principales que se programen como privadas en un desarrollo urbanístico, sólo es exigible el antejardín para complementar un retiro mínimo de 12 m. entre fachadas.

PARÁGRAFO 4: Los retiros de antejardín o de protección de las intersecciones viales del Sistema Vial Director, así como el tratamiento que deba darse a ellos, será definido en forma específica por la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 5: En todo nuevo proyecto de construcción en vías ya existentes, será discrecional de la Oficina de Planeación Municipal establecer retiros diferentes a los determinados en este artículo, teniendo en cuenta las características de conformación del sector.

PARÁGRAFO 6: Estas especificaciones podrán ampliarse para proyectos directamente promovidos o construidos por el Municipio, o por propuesta de los particulares interesados, especialmente en los casos de vías especiales (por ejemplo la circunvalar o una avenida).

PARÁGRAFO 7: Las secciones viales en el sector céntrico y más antiguo del municipio (que no siempre son uniformes) se regirán por el criterio manejado en el Componente Urbano para definir la sectorización; es decir, de conservar en lo posible la malla existente como patrimonio urbanístico, sin producir nuevos ensanches, como vías que tendrán prioritariamente un uso semipeatonal. Y, por otra parte, continuando con las referencias que actualmente rigen para otorgar los alineamientos solicitados.

PARÁGRAFO 8: Cuando por su pendiente las vías peatonales hayan de ser en escala, su pendiente máxima estará determinada por la fórmula: $2 \text{ contrahuellas más una huella} = 0.64 \text{ m}$. Los tramos de escalera no podrán

tener un número de peldaños superiores a 7; y los tramos planos para descanso tendrán una longitud mínima de 3 m.

Artículo 166 ESPECIFICACIONES PARA VÍAS VEREDALES

§ Calzada mínima:	5	m.
§ Cuneta, berma o andén (Según el caso)	2 m. cada lado	
§ Sección Pública mínima:	9	m.
§ Retiro mínimo al eje de la vía	15	m.
§ Pendiente longitudinal máximo:	16	%
§ Pendiente transversal: Superficie afirmada:	3%	
	Superficie pavimentada:	1 %

La superficie o rodadura deberá ser, al menos, afirmada.

Artículo 167 VÍAS PARA TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO

Las vías que han de diseñarse, adecuarse o destinarse para la movilización del transporte público colectivo deben tener las siguientes especificaciones mínimas así:

1. La calzada vehicular tendrá como mínimo 7 m. (dos carriles)
2. Radio Mínimo: Será un valor límite que depende del tipo vial (troncal, regional, arterial, etc.) de la velocidad de diseño y del peralte, y será definido en cada caso por la Oficina de Planeación Municipal.
3. Pendiente longitudinal máxima: 12%
4. Bahías: Cuando las vías que han de soportar transporte público tengan menos de tres carriles por sentido, se deben proyectar y construir bahías para paradero de buses, separadas entre sí por una distancia máxima de 300 m. entre ejes centrales.

PARÁGRAFO: Las bahías tipo refugio y de acceso deberán tener un ancho mínimo de 3.50 m. y una longitud mínima, que depende de la jerarquización de la vía adyacente y una distancia mínima a la esquina de 30 m.

Artículo 168 VÍAS SIN SALIDA

Cuando en un desarrollo urbanístico, por circunstancias especiales, se proyecten vías vehiculares sin salida, deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Cuando no se contemple la posibilidad de continuidad en la vía, deberá hacerse un volteadero circular cuyo diámetro será de 16 m. con un punto fijo central que garantice el orden de la circulación vehicular.
- b. Cuando se prevea la posibilidad de continuidad, se diseñará un volteadero rectangular de 9 por 18 m., siendo los 18 m. paralelos al eje de la vía.

PARÁGRAFO: La longitud máxima de las vías sin salida o sin continuidad será de 80 m.

Artículo 169 INTERSECCIÓN VIAL

Los ángulos para las intersecciones entre vías secundarias y terciarias y empalmes de transición en paralelas con cualquier vía de un sistema de mayor jerarquía, deberán estar comprendidos normalmente entre los 60 y los 90°. En caso de que no sea posible obtener el ángulo mínimo debido a las condiciones topográficas o por tratarse de vías obligadas, deberá consultarse a la Oficina de Planeación Municipal. A excepción de los senderos peatonales, no se permitirán intersecciones viales a distancias inferiores a 33 m entre ejes contiguos.

PARÁGRAFO: El separador central de las vías que por su jerarquía lo contemplen en su sección pública, sólo podrá ser interceptado por vías de igual o superior jerarquía.

Artículo 170 LONGITUD MÁXIMA DE SENDEROS PEATONALES

La longitud de los senderos peatonales en zonas residenciales será de 80 m entre vías vehiculares, por ambos extremos o entre vía vehicular por un extremo y área verde por el otro, y deberán estar interceptados, como mínimo, por un peatonal aproximadamente en el punto medio. La zona verde a que se hace referencia no podrá ser inferior a un globo de terreno de 500 m.^{2.}, destinada a zonas de esparcimiento, recreación o servicios colectivos.

Artículo 171 CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS

La construcción de las vías del sistema vial, contenidas en el Plan Vial Director, estará a cargo del presupuesto oficial.

El interesado en desarrollar un lote que esté afectado por un proyecto vial del Sistema Vial Municipal, construirá el tramo correspondiente en su terreno acogiéndose a las especificaciones estipuladas para el proceso de su desarrollo urbanístico.

De no necesitar el interesado la construcción del tramo respectivo para el funcionamiento de su desarrollo urbanístico, respetará el alineamiento del proyecto determinado por la Oficina de Planeación.

Las vías de menor jerarquía que afectan un lote, deberán ser construidas por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para Servicios Públicos, de acuerdo con las exigencias de las Secretarías de Obras Públicas y de Servicios Públicos.

En todos estos eventos el interesado cederá la faja real de la vía o de terreno, a título gratuito y por escritura pública debidamente registrada a favor del Municipio.

PARÁGRAFO: Entiéndese por "Faja real" de un proyecto vial, la sección total del la faja de terreno que garantice los alineamientos horizontal y vertical del proyecto.

Artículo 172 NORMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA VÍAS

Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos que se indican en las normas generales de construcción de pavimentos para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Será requisito, para la aprobación del desarrollo urbanístico, el levantamiento de acta de inventario del espacio público, mediante la cual el interesado y la Secretaría de Obras Públicas verifiquen el estado de las vías y quebradas aledañas al proyecto a la iniciación de las obras, siendo requisito para el recibo de desarrollo urbanístico que la Secretaría de Obras Públicas certifique el estado de las vías y quebradas.

PARÁGRAFO 1: Construcción de un tramo de vía obligada. Cuando se haya de conceder autorización para construir un tramo de una vía de mayor longitud correspondiente al Plan Vial Director, la Oficina de Planeación Municipal debe verificar en el diseño la posibilidad de ejecutar la continuación vial. El interesado debe presentar el proyecto con alineamientos horizontal y vertical, para hacer apropiados empalmes con el resto de las vías.

PARÁGRAFO 2: Construcción de la sección transversal de una vía obligada. Se podrá autorizar la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es un propietario de área total afectada, o cuando siendo dueño de ésta, la vía sea límite y con su construcción 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. Aunque en algunos casos especiales se permitirá la construcción de un carril de calzada que tendrá, al menos, 3.50 m.

Artículo 173 NORMAS PARA PARQUEADEROS PÚBLICOS

§ Área mínima del lote: 600 m².

§ Los parqueaderos deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos con la vía pública.

§ No se permitirán accesos en forma directa desde las vías pertenecientes al sistema Nacional, Departamental, Regional y al sistema de vías arterias, ni de las rutas destinadas al transporte público y a circulación peatonal. El acceso a los parqueaderos de este tipo de vías deberá hacerse indirectamente, a través de una vía de servicio, o bahía para el caso de las vías arterias; podrá hacerse un retroceso y ampliación del acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad desde los vehículos a la vía y al andén.

§ Iluminación adecuada de tal forma que permita a los vehículos las maniobras nocturnas para entrada y salidas sin dificultad.

- § Puertas de entrada y salidas independientes con ancho mínimo de 3.60 m, cuando estén localizados en vías cuyos andenes no sean inferiores a 2.50 m; si son menores a éste, el ancho mínimo será de 3.80 m.
- § Puertas de entrar y salir simultáneamente con un ancho mínimo de 7 m, cuando esté localizado sobre los andenes cuyo ancho sea inferior a 2 m; para andenes de 2 m o más, el ancho será de 6.50 m.
- § Colocación en lugares visibles de la entrada y salida, de flechas para dirigir los vehículos, así como también distintivos sobre los muros de entrada y salida, consistentes en franjas continuas inclinadas amarillas y negras para indicar la existencia del parqueadero.
- § Los pasillos de circulación para los vehículos serán: ancho mínimo para un solo sentido de 3.60 m; para dos sentidos de 6.40 m.
- § Las áreas de los rectángulos destinados a la ubicación de cada vehículo deben tener 2.5 m de ancho y 5.5 m de largo.
- § Colocación de flechas indicativas para la circulación interna de los vehículos en los pasillos.
- § Construcción de andenes según especificaciones que para cada caso señale la oficina de Planeación Municipal.
- § Construcción de obstáculos (topellantas) en las zonas destinadas al parqueo de vehículos, con el fin de evitar la colisión de éstos con los muros medianeros.

CAPITULO VII REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 174 DEFINICIÓN

Las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios son las que se extienden a través de las vías públicas del municipio y de las cuales se derivan directamente las acometidas o conexiones domiciliarias para cada uno de los suscriptores del servicio, ya se trate de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos o gas.

Artículo 175 ESPECIFICACIONES

Las especificaciones de cada una de estas redes (materiales, diámetros, calibres, aislamientos, cajas de derivación, de inspección, etc.) son las aprobadas e incorporadas a su operación por cada una de las empresas prestadoras del servicio, las cuales responden a su vez a los diseños de los planes maestros que tengan para el municipio.

En el caso de que alguna o algunas de estas redes secundarias deban ser diseñadas y construidas por particulares (por ejemplo urbanizadores), estos deberán solicitar las especificaciones a la empresa respectiva, elaborar los diseños, obtener su aprobación y acometer por su cuenta la construcción de las mismas. Una vez terminados los trabajos, las redes se entregarán a la

empresa, quien será en adelante su propietaria y se encargará de su mantenimiento.

CAPITULO VIII USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION URBANA

Artículo 176 CORRESPONDENCIA DE TERMINOS

Para todos los efectos, se consideran las mismas definiciones y clasificaciones adaptadas en el Artículo 19 y siguientes del Capítulo IV de las normas urbanísticas estructurales.

Artículo 177 SECTORIZACIÓN URBANA

A partir de las Unidades Espaciales de Funcionamiento, y con el propósito de una mejor planificación del suelo y una eficiente prestación de servicios municipales, se determinan dentro del área urbana del municipio de LA UNIÓN, los siguientes sectores:

- Sector o UEF Sur
- Sector o UEF Centro
- Sector o UEF Norte

Artículo 178 ZONAS POR USOS PREDOMINANTES

Para los fines de reglamentación de los usos del suelo y de los establecimientos del área desarrollada, así como de estatuir normas sobre el volumen de las edificaciones y espacios conexos, se divide el área en zonas de ocupación predominante del suelo que son las siguientes:

- § Zonas residenciales o habitacionales.
- § Zonas especializadas.
- § Zonas de actividad múltiple.

PARÁGRAFO. Se considera como Area Desarrollada dentro del perímetro urbano, aquella que está conformada por los predios dotados de vías y de servicios públicos domiciliarios al momento de entrar en vigencia el presente Acuerdo.

Artículo 179 ZONAS RESIDENCIALES O HABITACIONALES

Es la parte del área desarrollada dentro del perímetro urbano y sanitario, tal como aparece en el plano, en la cual el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial.

Artículo 180 USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos del suelo y la clase de establecimientos permitidos son los siguientes:

- a. Residencial: Vivienda de cualquier tipo, en predios destinados únicamente a ese uso o combinación con los otros usos permitidos en la zona.
- b. Comercial y de Servicios: De cobertura sectorial y municipal con restricciones.
- c. Industrial: Industrial pequeña.

- d. Institucional o Recreacional.
- e. Otros usos requerirán el concepto favorable del DAP.

Artículo 181 ZONAS ESPECIALIZADAS

Son algunas zonas, generalmente pequeñas en área, que cumplen dentro de la zona urbana una función específica como complemento a la actividad económica o institucional; u otras que tienen restricciones de uso por sus implicaciones de tipo ambiental. Son las siguientes:

- § Zonas Institucionales y Recreacionales.
- § Zonas Semi industriales y Artesanales.
- § Zonas de Protección ambiental.
- § Zonas de Alto Riesgo y Uso no Conforme.

Artículo 182 ZONAS INSTITUCIONALES Y RECREACIONALES

Son aquellas destinadas a los servicios de carácter público, bien sea de tipo político, administrativo, social, educativo, cultural, deportivo y asistencial, que son requeridos como soporte a las actividades de la población. Su uso está limitado exclusivamente a la actividad específica que se indica, pero estas zonas están a su vez inmersas en otras (residenciales, de actividades múltiples).

Artículo 183 ZONAS SEMI – INDUSTRIALES Y ARTESANALES

Tienen por objeto albergar establecimientos de carácter industrial “liviano” (pequeña y mediana industria) o de tipo artesanal, pero que no es conveniente que se encuentren mezcladas con las actividades múltiples, tales como talleres de mecánica, cerrajerías, ebanisterías o factorías artesanales de madera, cerámica, fique, etc. tanto por el tamaño que ocupan, como por los equipos que utilizan y por los espacios abiertos que son necesarios para las operaciones de cargue y descargue o simple parqueo de vehículos.

Artículo 184 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Son aquellas destinadas exclusivamente a la protección y conservación de sus condiciones naturales con cobertura vegetal, no permitiéndose otros tipos de uso, con el fin de preservar la supervivencia de especies vegetales y animales requeridas para el equilibrio general del medio natural. Se trata principalmente de las fajas de retiro de los cauces de agua que cruzan el suelo urbano, así como de las zonas de cien (100) metros a la redonda de los nacimientos de agua, todo de acuerdo con las normas de superior jerarquía que regulan la materia. En estas zonas se encuentran especialmente comprendidos los Parques Lineales, de los cuales se da cuenta en otros apartes del presente Acuerdo.

Artículo 185 ZONAS DE ALTO RIESGO Y USO NO CONFORME

En términos genéricos, son las zonas correspondientes a las llanuras de inundación, o zonas que ofrecen peligros inminentes de erosión o alguna otra consideración de insalubridad para los habitantes que sobre ellas se pudieren encontrar, los cuales tendrán que ser reubicados a corto plazo a otras zonas que estén libres de peligros, en cumplimiento de las normas de superior

jerarquía vigentes, de acuerdo a lo tratado en el Componente Urbano del PBOT.

PARÁGRAFO 1: Hasta tanto se realiza la erradicación de las construcciones allí existentes, no se podrá conceder licencia de construcción alguna, ni de ampliación, ni de mejoras.

PARÁGRAFO 2: Una vez despejadas estas zonas de las construcciones existentes, deberán ser convertidas en zonas de protección ambiental, con el uso ya indicado.

Artículo 186 ZONA DE ACTIVIDADES MÚLTIPLES

Es la zona del casco urbano en la cual se observa la tendencia marcada al establecimiento de actividades mixtas como: Sedes de servicio político – administrativos, de bancos y entidades financieras, oficinas de servicios, hotelería y restaurantes, talleres o pequeñas industrias, salas de espectáculos, comercio de vestuario y artículos especializados, droguerías, bares o cafetería y otros similares, a más de vivienda de todo tipo. Se busca favorecer esa tendencia a la especialización y diversificación de las actividades que sirvan a la región o al municipio y en particular a los habitantes que residen en la zona.

Artículo 187 USOS PERMITIDOS

Los usos del suelo y clase de establecimientos permitidos, en consonancia con la función que se le asigna a esta zona, son:

- a. Residencial: Viviendas de cualquier tipo, en predios especiales para ese uso o combinación de éste con otros usos permitidos en la zona.
- b. Comercial y de Servicios: de cobertura sectorial, municipal o regional.
- c. Industrial: Industria pequeña.
- d. Institucional o Recreacional
- e. Otros usos que no representan daño a la seguridad, la salud o el bienestar de los usuarios del sector o sectores próximos, mediante el concepto favorable del DAP.

Artículo 188 ZONAS UBICADAS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

A estas zonas del territorio urbano les serán aplicables, en lo que sea pertinente, todas las normas de usos del suelo que se han definido para las zonas ubicadas en el suelo urbano, tanto desde el punto de vista su clasificación (art 19 y siguientes), como de su reglamentación.

CAPITULO IX ACTUACIONES, TRATAMIENTOS Y PROCEDIMIENTOS DE URBANIZACION

Artículo 189 UBICACIÓN

Los suelos a los cuales son aplicables las normas incluidas en este capítulo, son las zonas del suelo urbano aún no desarrolladas, o los suelos de expansión urbana, los cuales no tienen aún construidas sus vías o sus redes de servicios públicos, pero que sí están en la posibilidad de hacerlo en el corto

o mediano plazo, y que se encuentran dentro del perímetro sanitario o de servicios.

Artículo 190 DEFINICIÓN DE URBANIZACIÓN

Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno urbano, o de expansión urbana, localizado dentro del perímetro de servicios, donde el urbanizador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura vial, y cesiones de uso público y comunitario, de conformidad con las normas urbanísticas que se encuentran vigentes.

Artículo 191 NIVELES DE URBANIZACIÓN

Los procesos de urbanización en el municipio pueden ser de dos niveles: proyectos completos o proyectos de desarrollo progresivo

Artículo 192 PROYECTOS COMPLETOS

Son aquellos que tienen todas las infraestructuras requeridas por las normas establecidas en este Acuerdo, antes de ser ocupados.

Artículo 193 PROYECTOS DE DESARROLLO PROGRESIVO

Son aquellos proyectos en los cuales se realizan algunas obras iniciales de urbanización (antes de levantarse las edificaciones o al tiempo de éstas), las que se van complementando gradualmente hasta cumplir con las normas establecidas.

PARÁGRAFO. La Oficina de Planeación aprobará la solicitud de los interesados en realizar urbanizaciones por desarrollo progresivo, cuando éstas se justifiquen por la condición de bajo ingreso de los potenciales destinatarios. En toda circunstancia deberán anexarse los conceptos de factibilidad de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 194 REQUISITOS DE CONEXIÓN A REDES MATRICES O PRIMARIAS

Toda urbanización que se haga en el área no desarrollada debe tener posibilidad de conectarse por cuenta del urbanizador a las redes matrices públicas de agua, alcantarillas y energía eléctrica, así como a alguna de las vías arteriales primarias o colectoras del Plan Vial. Estas redes matrices estarán disponibles por parte de la Administración en la medida que se hagan los ensanches contemplados a corto, mediano y largo plazo, según se determine en los programas de inversión que se trazan para el período 1999 – 2010.

Artículo 195 TERRENOS NO URBANIZABLES

En general, no pueden ser urbanizados ni construidos los terrenos sujetos a inundaciones periódicas y específicamente los situados por debajo de la cota de inundación, a menos que se asegure la realización de las obras previas de defensa, aprobadas por la entidad correspondiente, deslizamientos de tierra, hundimientos o que estén en las zonas de protección ecológica establecidas por disposiciones legales, como el Código Nacional de Recursos Naturales.

Artículo 196 CURSOS DE AGUA EN URBANIZACIONES

Los cursos de agua permanentes no pueden ser cubiertos o entubados. Los cursos o cuerpos de agua transitorios no pueden ser terraplenados o entubados sin previa anuencia de CORNARE o la institución que haga sus veces.

Artículo 197 RELLENOS

Se permiten rellenos en los sitios que por condiciones físicas de uso así lo requieran. Dichos rellenos sólo se admiten en cauces de aguas no permanentes, mediante la construcción de los respectivos drenajes y con material seleccionado y consolidado, con autorización de CORNARE o quien

haga sus veces. Sólo se pueden hacer rellenos con basura o material orgánico en los sitios que la Administración Municipal determine específicamente para ese fin. Todo relleno o corte debe diseñarse de manera que se impidan deslizamientos; específicamente se arborizará y no se dejarán materiales sueltos susceptibles a la erosión.

Artículo 198 MANZANA

Toda manzana o espacio urbanizado, delimitado por calles vehiculares o por áreas libres u obstáculo similar, deberá tener las siguientes especificaciones:

- a. El área máxima de una manzana será de una cuadra, es decir 6.400 m² ó 0.64 Ha.
- b. Longitud máxima de 100 m, con posibilidades de pasajes peatonales espaciados no menos de 30 m, debiendo llevar sus extremos a vías vehiculares.
- c. Distancia máxima de 50 m desde cualquier predio a la calzada vehicular.

Artículo 199 SUPERMANZANA

En el suelo urbano y en el suelo de expansión urbana no podrán desarrollarse urbanizaciones que contemplen supermanzanas.

PARAGRAFO 1. Cuando se trate de parcelaciones y estas contemplen la conformación de supermanzanas, esto es, grandes espacios o manzanas mayores a una cuadra, con lados de 80 a 400 m delimitados por vías vehiculares de tránsito continuo, que tengan su interior servido por calles de servicio de simple acceso a los predios, se requiere la aprobación especial de la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 2. Toda supermanzana deberá tener un espacio libre de uso comunal, en zonas predominantemente residenciales, a razón de 5 m² por unidad de vivienda para juegos de niños y esparcimiento en general, conformando áreas no menores de 600 m² y 20 m. de ancho, como mínimo.

Artículo 200 SERVIDUMBRE PARA REDES

En caso de que las Empresas de Servicios Públicos lo requieran, deberán contemplarse las fajas de terreno de propiedad privada con la condición de servidumbre en los anchos que ellas determinen.

Artículo 201 VÍAS VEHICULARES Y PEATONALES

Existen dos categorías de vías que pueden afectar las urbanizaciones, a saber:

§ Las del Plan Vial, circulación y transporte.

§ Las Vías locales o internas de las urbanizaciones

- a. Vías del Plan son aquellas de tránsito vehicular consideradas como arteriales de la trama urbana, designadas como zona de uso vial principal, y como colectoras en mapa Nro. -----, que es parte de este Acuerdo.

b. Vías locales o internas de las urbanizaciones. Son las que define el urbanizador y son de tres tipos: Secundarias o colectoras, Terciarias o de servicio, ambas de tránsito vehicular o rodado; y senderos peatonales.

Artículo 202 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE LAS VÍAS LOCALES
Son definidas en el Capítulo VI de este mismo título (Normas Urbanísticas Generales).

Artículo 203 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

Las normas aplicables para las redes secundarias son las establecidas en el Capítulo VI de este título.

Las redes primarias son generalmente de construcción por parte de la respectiva empresa. Pero si el urbanizador las requiere y aún no están construida por la empresa (por no estar dentro de sus planes prioritarios), deberá aquel construir los tramos requeridos por cuenta de su proyecto urbanístico.

Artículo 204 URBANIZACIÓN SEGÚN EL ÁREA DE DOMINIO PRIVADO

El área de dominio privado de toda urbanización o parcelación puede ser subdividida en lotes o predios individuales, parte en terrenos proindivisos en condominio, o ser totalmente de esta última forma de tenencia asociativa.

Artículo 205 REQUISITOS DE LOTES INDIVIDUALES

En urbanizaciones subdivididas en lotes individuales rigen todas las normas generales y particulares de la zona en que se encuentre la urbanización o parte de ésta.

Artículo 206 REQUISITOS DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS EN CONDOMINIO

En todas las zonas se permitirá la realización de conjuntos arquitectónicos y urbanísticos, esto es aquellos en que se diseñen tres o más unidades de vivienda, de comercio o institucionales, etc., ya sea de un solo uso o de usos mixtos, en áreas de dominio privado, en condominio o de tenencia asociativa, siempre y cuando sean compatibles con los usos permitidos en la zona o zonas en que se desarrollan. Los proyectos respectivos serán sometidos al DAP.

Artículo 207 REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN

En general, los requisitos sobre aislamientos, volumetrías, alturas, iluminación y ventilación, patios y vacíos, escaleras, cubiertas, andenes, etc. se acogerán a lo ya establecido en los Capítulos II y III de este mismo título.

Artículo 208 DISPOSICIÓN DE PARQUEADEROS EN URBANIZACIONES

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:

- Se debe construir mínimo un parqueadero por cada dos viviendas, para uso privado, y un parqueadero por cada 5 viviendas para visitantes o uso público. Se exceptúan de esta norma los proyectos de vivienda de interés

social, en los cuales se podrá construir mínimo dos parqueaderos (privados o de visitantes) por cada cinco viviendas.

- Deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- Los accesos y salidas se construirán en forma perpendicular a la línea de paramento y se diseñarán 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.
- El acceso de los parqueaderos desde las 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 contempla antejardín o por su dimensión resulte insuficiente, se deberá retroceder o ampliar el acceso al parqueadero con relación al paramento, buscando mejorar la visibilidad de los vehículos a la vía y al andén. No se podrá acceder a parqueaderos desde senderos peatonales.
- Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito de la Secretaría de Transportes y Tránsito, o quien haga sus veces.
- Las dimensiones mínimas libres (no incluye columnas) de las celdas de parqueo, tanto para parqueaderos en sótanos, en altura o a nivel, serán las de un rectángulo de 2.40 m por 4.80 m; la sección de carril de circulación será de 6 m. para el parqueo a 90° en doble crujía; y 5.50 m para parqueo en doble crujía en ángulo diferente o para parqueo a 90° en un solo costado.
- La pendiente máxima de las rampas de acceso como las de circulación interna, será del 20%.
- 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.
- No podrán ocuparse como sótanos o semisótanos los retiros a quebradas.
- Los parqueaderos construidos en superficie e independientes a la edificación, ya sean privados o para visitantes, podrán disponer de cubierta y sin muro de cierre; se tomará el 50 % de esta área así tratada para contabilizarla en el Índice de Ocupación; no se contabiliza en el Índice de Construcción, pero sí se tendrán en cuenta para efectos de la liquidación del impuesto de la construcción según las tarifas respectivas vigentes.

PARÁGRAFO 1: Las demás normas a aplicar para parqueaderos serán las mismas establecidas en el Cap. VI para Parqueaderos Públicos, en todo lo que sea pertinente.

PARÁGRAFO 2: Los parqueaderos privados deberán ser definidos de acuerdo al tipo de urbanización, al interior de las construcciones y/o en espacio público. En este último caso, serán adicionados a las áreas de cesión obligada.

Artículo 209 CONDICIONES DE CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS URBANÍSTICOS

Se consideran predominantemente residenciales los conjuntos arquitectónicos urbanísticos en los cuales el 50 % o más de las unidades o del área edificada sea destinada para vivienda.

Artículo 210 RETIROS MÍNIMOS

- 30 m lineales a la línea de inundación de la corriente de agua principal
- 20 m Lineales a otras corrientes.
- 3 m lineales a linderos del predio en bruto
- 8 m lineales a ejes de líneas de alta tensión
- 12 m lineales a ejes de vías primarias (circunvalar, avenidas, vías intermunicipales pavimentadas)
- Los demás retiros ya establecidos para vías, según su jerarquía.

PARÁGRAFO 1: Las corrientes de aguas principales en cada uno de los municipios de la subregión del A.O.A, al igual que otras corrientes de agua importantes, se encuentran referenciadas en el mapa "Red hídrica" (Código 000311-03)

PARÁGRAFO 2: Se concede un plazo de seis meses a la Oficina de Planeación Municipal para que , en asocio con la Umata y la Ugam, revisen y actualicen el mapa citado, de tal manera que dé cuenta exacta de los retiros exigidos a las corrientes de agua, con énfasis en el suelo urbano, de expansión urbana y suburbano.

Artículo 211 RECIBO DE LA URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN

Mediante la Resolución de aprobación que se expide una vez se cumple el procedimiento de cesión de áreas que se trata em el artículo 216, el urbanizador o parcelador tendrá plazo para realizar las obras, hasta tanto no se realicen modificaciones de la reglamentación de la zona o zonas en que se inscribe el proyecto. En caso de que esto suceda, deberán hacerse los ajustes necesarios en el Proyecto y someterlo nuevamente a la aprobación de Planeación Municipal. Antes del inicio de las obras y con anticipación de por lo menos ocho días, el urbanizador deberá comunicar este hecho a la Oficina de Planeación Municipal, a fin de que se efectúe una inspección de los replanteos necesarios. Antes de que comiencen los movimientos de tierra, los interesados podrán solicitar el señalamiento sobre el terreno de cualquier trazado oficial. Para que el urbanizador obtenga el Acta de recibo de la urbanización o parcelación, al término de las obras, deberá aportar previamente la siguiente documentación.

- a. Actas de recibo de redes de servicios públicos básicos, expedidas por las empresas públicas respectivas.
- b. Acta de recibo de pavimentos y obras viales, expedida por Obras Públicas del municipio.
- c. Garantía de estabilidad por cinco (5) años de las obras construidas, a favor del municipio, en cuantía que cubra el 10% del costo de las obras de

urbanización, el cual será estimado con base en el precio por metro cuadrado, según tipo de obras que se realicen, determinado por Planeación Municipal.

- d. Copia de la escritura pública de cesión, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

CAPITULO X CESIONES Y COMPENSACIONES URBANISTICAS

Artículo 212 CESIONES URBANISTICAS

Son la enajenación gratuita y obligatoria de tierras, mediante escritura pública, que hacen los particulares al municipio en contraprestación por la autorización de urbanizar, parcelar o construir. Su propósito es el de generar el espacio público y el equipamiento comunitario requeridos dentro de las zonas a desarrollar en el territorio municipal, como también para hacer más equitativa la distribución de las cargas y beneficios surgidos de las actuaciones urbanísticas de urbanización, construcción y parcelación, según corresponda a predios urbanos o rurales respectivamente, tanto por proyectos colectivos como individuales.

PARÁGRAFO 1: Las cesiones que el municipio reciba hacen parte de su patrimonio de bienes de uso público, y como tal deberán ser inventariadas.

PARÁGRAFO 2: Créase en el Municipio el “Fondo de Cesiones Urbanísticas”, como cuenta separada en el presupuesto municipal, destinado a la construcción y dotación de equipamientos comunitarios, preferiblemente en las mismas zonas o UEF en donde se produzca la cesión.

Artículo 213 ÁREAS DE CESIÓN

Toda urbanización, lotización o parcelación deberá destinar las siguientes áreas mínimas como porcentaje del área bruta total del predio a desarrollar:

- § 20 % para parques y zonas verdes (bien sean zonales o de la urbanización)
- § 20 % para vías, parqueaderos exteriores, plazoletas.
- § 10 % para usos institucionales y servicios comunales, así: 8% sin construir, 2% construido.

PARÁGRAFO 1: Las áreas de cesión para proyectos individuales se regirán de acuerdo a la norma específica.

PARÁGRAFO 2: Los porcentajes para Vivienda de Interés Social se establecerán en el capítulo correspondiente a este tema.

PARÁGRAFO 3: Para los predios afectados por retiros a quebradas o fuentes de agua, las áreas correspondientes a estos retiros se computarán dentro de las obligaciones a ceder por concepto de zonas verdes únicamente. En caso de que estas excedan las requeridas a ceder por este concepto, esta diferencia no podrá contarse y convalidarse dentro de las áreas obligadas. Adicionalmente estos retiros deberán ser diseñados y construidos (andenes, jardines, pisos, etc.) por cuenta del urbanizador.

Artículo 214 CESIONES COMPENSATORIAS

En caso de no ser factible la cesión de áreas comunales en las proporciones indicadas anteriormente por no prestarse a ellos los terrenos urbanizables, o por dificultades de otorgar la localización adecuada, o por el tamaño del terreno, los urbanizadores podrán ceder al municipio terrenos para esos fines en algún otro sitio de la ciudad donde se requiera para los mismos fines; o, alternativamente, pagar en dinero el valor equivalente a los metros cuadrados del terreno que deberán ceder, de acuerdo al avalúo comercial.

Artículo 215 ACCESIBILIDAD A ÁREAS CEDIDAS

Las áreas de cesión antes mencionadas deben ubicarse contiguas a vías vehiculares de uso público, garantizando su acceso.

PARÁGRAFO 1: Cuando el predio subdividido o urbanizado sea menor de 5000 m², o cuando a juicio de la Oficina de Planeación Municipal, por razones de forma de terreno, ubicación del mismo u otros motivos no justificare dicha cesión, el interesado puede ser autorizado a pagar el valor equivalente al área de cesión construida a precios comerciales al municipio para el mejoramiento o creación de los parques y arborización de la ciudad. Podrán considerarse como área de cesión las fajas de protección de los cuerpos de agua o parte de ellas que sean de uso público.

PARÁGRAFO 2: Afectación. Las áreas de cesión para los fines antedichos no podrán ubicarse en zonas con alguna afectación especial, como podrán ser las servidumbres de redes de servicio, fajas de derecho de vías del Plan de Vial, Circulación y Transporte, terrenos inundables o que representen peligro de derrumbe o deslizamientos y otros que determine la Oficina de Planeación.

Artículo 216 CESIÓN DE ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO

Antes de aprobar una urbanización o loteo, se deberán presentar ante el Director de Planeación los respectivos planos donde figuren las áreas de cesión, las cuales deberán ser verificadas en el sitio para ver si cumplen las exigencias requeridas. Luego se deberá emitir Resolución y se le entregará al interesado.

Posteriormente se deberán entregar dichos predios por escritura pública al municipio, requisito sin el cual no se dará la aprobación definitiva, ni se autorizarán conexiones de servicios públicos.

Artículo 217 CESIÓN ESPECIAL PARA VÍAS

Todas las vías locales de uso público deben construirse y cederse gratuitamente al municipio.

PARÁGRAFO: Cuando la urbanización se vea afectada por una vía del Plan de Vial, Circulación y Transporte se debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el 5% del área bruta del predio por urbanizarse. El excedente será negociado con el municipio.

Artículo 218 TRANSFERENCIA DE ZONAS DE CESIÓN DE USO PÚBLICO

La transferencia de la zona de cesión de uso público se perfeccionará mediante la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos

correspondiente, de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1972.

PARÁGRAFO: Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización en la forma de desarrollo progresivo o por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor a las que corresponden a la ejecución de la etapa respectiva.

CAPITULO XI USOS DEL SUELO RURAL Y PARCELACIONES

Artículo 219 ZONIFICACIÓN RURAL

Adóptanse las siguientes zonas o áreas de competitividad ambiental (ACA) en el suelo rural:

- ú El ACA de Ecosistemas Estratégicos (ACA-EE) con sus Zonas de protección y de aptitud forestal (Zp y Zaf).
- ú El ACA para la Regulación Hídrica (ACA-RH).
- ú El ACA de Alta Densidad de Ocupación y actividades humanas (ACA-AD).
- ú El ACA de Retiros de la Red Hídrica (ACA-Ret), que se superpone sobre las demás áreas e interconecta a todo el territorio.
- ú El ACA para el Saneamiento básico subregional y local municipal (ACA-SB).
- ú El ACA (por exposición a Amenazas y Riesgos) de acuerdo a Susceptibilidad a la Erosión (ACA-SE).

Artículo 220 ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS

Los ecosistemas estratégicos para el municipio y la subregión están constituidos por el área señalada en el mapa No. 000312-10. En los ecosistemas estratégicos se identifican zonas de protección y zonas aptitud forestal, como se muestra en el plano referenciado.

Artículo 221 USOS DEL SUELO EN ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS - ZONAS DE PROTECCION

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- El uso Principal es el de bosque natural teniendo como objetivo, en los casos de alteración de la estructura, su recuperación en el corto y mediano plazo, hasta bosque primario o vegetación natural en un mínimo de un 95% de sus áreas (enrastramiento, en lo posible su enriquecimiento con especies forestales nativas).
- Las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a), lo cual hace referencia al grado máximo de conservación del suelo, cuando éste aún no ha sido alterado o saprolizado en forma significativa por los elementos del tiempo.

- Las represas o embalses se permitirán sólo como situaciones de hecho y mantendrán esta condición a perpetuidad; aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua), su uso principal en los sitios de embalse será el de "espejo de agua".
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, también constituyen un uso principal en las Zonas de protección, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR SECUNDARIO

- La agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque, desde que los impactos a los ecosistemas se mantengan en niveles mínimos. Para llevar a cabo este uso se deberán utilizar los espacios e infraestructura permisibles de acuerdo a la reglamentación del sector primario (Ecosistemas Estratégicos) recién expuesta.

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR TERCIARIO

- Servicios (serv): infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación y monitoreo en temáticas referentes al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros de enriquecimiento de la biodiversidad, lombricultivos, compostación, zootecnia, y en casos especiales, con muy buenas medidas de manejo, Cultivos permanentes (Cp). Los usos complementarios en Zonas de protección se deberán aplicar dentro del 5% de tierra no destinada a cubiertas forestales. Los usos complementarios se entienden como una ayuda a los fines de los usos principales (biodiversidad y otros servicios ambientales), o de Bosque natural, Escarpes rocosos y cuerpos de agua.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR SECUNDARIO

- Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO COMPLEMENTARIO (C) – SECTOR TERCIARIO

- Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd): en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO

- El uso restringido en Zona de protección son los cultivos permanentes y transitorios. En ciertos casos, como por ejemplo las huertas para autoconsumo, con tamaños acordes con el espacio disponible, en el 5 % con destinación diferente a los usos principales.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO

- Los usos del sector secundario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO

- Los usos del sector terciario no se pueden desarrollar en esta zona.

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR PRIMARIO

- El uso prohibido en zonas de protección, son los cultivos transitorios (Ct) cuando no se observan medidas estrictas de conservación de suelos y/o normas de producción limpia; Los Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), como cubiertas de pastoreo para la actividad ganadera; y usos de minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e).

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO (P) – SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

Artículo 222. NORMAS ESPECIFICAS EN ECOSISTEMAS ESTRATEGICOS - ZONAS DE PROTECCION

- **VIVIENDA**

No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

Para los predios localizados en zonas de protección no hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

- **DENSIDADES Y AREA CONSTRUIDA**

No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda (nueva).

SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS

En las Zonas de protección se permitirán construcciones nuevas sólo en las fincas ya establecidas a Agosto 6 de 1998. En tales casos se debe comprobar que se requieren construcciones adicionales para ayudar al fin de conservación de los ecosistemas y bosques ubicados en la finca respectiva. Con relación a los usos del suelo se ratifica el Artículo 3° del Acuerdo 016: "En las Zonas de protección se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental."

Para los predios cuyo manejo y uso no responde en la actualidad a las especificaciones aquí definidas, se requerirá una adecuación del uso del suelo y las actividades de acuerdo a lo siguiente:

- 1) Cambio hacia las actividades y usos que define el citado Artículo 3° del Acuerdo 016, en el 95 % de la extensión del predio;
- 2) El restante 5 % del predio podrá ser ocupado:
 - Con construcciones (vivienda principal y de mayordomo), que serán de bajo impacto en el terreno y los recursos naturales cuando son construcciones nuevas;
 - Con áreas libres de cubierta forestal, dedicadas a actividades que protejan el suelo.

Artículo 223 USOS DEL SUELO EN ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS – ZONAS DE APTITUD FORESTAL

USO PRINCIPAL - SECTOR PRIMARIO

- El uso Principal es el Bosque natural (Bn), con una mayor flexibilidad en relación con la meta de bosque primario mencionada para zonas de protección en el caso anterior, ya que la meta a corto y mediano plazo, para los predios incluidos en ellas, es la regeneración de la vegetación natural hacia bosque primario (con relación al 40% forzoso del área, que debe estar en vegetación natural). El manejo hacia bosque primario se haría por procesos de enrastramiento y sucesión vegetal dirigida, en lo posible con enriquecimiento con especies forestales nativas. En general, el área no construida de cada predio deberá tener un manejo con medidas estrictas de conservación de suelos.
- Otros usos son las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a), lo cual hace referencia al grado máximo de conservación del suelo, cuando éste aún no ha sido alterado o saprolizado en forma significativa por los elementos del tiempo.
- Las represas o embalses dentro de las Zonas de protección se permitirán solo como situaciones de hecho y este uso será forzoso a perpetuidad. Aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua) el uso principal en los sitios de embalse será el "espejo de agua".

- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, también constituyen un uso principal en las Zonas de aptitud forestal, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas.

USO PRINCIPAL - SECTOR SECUNDARIO

- Agroindustria pequeña (Agrind p), del tipo de microindustria de extracción sostenible de productos del bosque, desde que los impactos a los ecosistemas se mantengan en niveles mínimos. Para llevar a cabo este uso se deberán utilizar los espacios e infraestructura permisibles de acuerdo a la reglamentación del sector primario (Ecosistemas Estratégicos) recién expuesta.

USO PRINCIPAL - SECTOR TERCIARIO

- Servicios (serv): infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación y monitoreo en temáticas referentes al entorno natural, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.

USO COMPLEMENTARIO – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp), invernaderos y patios para viveros de enriquecimiento de la biodiversidad, lombricultivos, compostación, zoocría, y en casos especiales, con muy buenas medidas de manejo, Cultivos permanentes (Cp). Los usos complementarios en Zonas de aptitud forestal se deberán aplicar dentro del 20 % de tierra no destinada a cubiertas forestales. Los usos complementarios se entienden como una ayuda a los fines de los usos principales de Bosque natural, Escarpes rocosos y cuerpos de agua (biodiversidad y otros servicios ambientales).

USO COMPLEMENTARIO – SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR TERCIARIO

- Equipamiento (eq), vivienda (viv), redes (rd) : en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO – SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos permanentes (Cp) y Cultivos transitorios (Ct) en ciertos casos, por ejemplo en huertas para autoconsumo, con tamaños acordes con el espacio disponible en el 20 % con destinación diferente a los usos principales.

USO RESTRINGIDO – SECTOR SECUNDARIO

- No son aplicables.

USO RESTRINGIDO – SECTOR TERCIARIO

- No son aplicables.

USO PROHIBIDO – SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos transitorios (Ct). Además de los Pastos no mejorados y Pastos mejorados (Pn y Pm), como cubiertas de pastoreo para la actividad ganadera; y usos de minería, que incluyen las siguientes categorías de usos actuales del suelo: Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o).

USO PROHIBIDO – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO – SECTOR TERCIARIO

Todos los usos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal.

Artículo 224 NORMAS ESPECÍFICAS PARA ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS – ZONAS DE APTITUD FORESTAL

- **VIVIENDA**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por predio: vivienda principal y vivienda de mayordomo.

- **TAMAÑO DE LOS PREDIOS**

Para los predios localizados en zonas de aptitud forestal el tamaño mínimo de predios es de 1 hectárea. En algunos casos se permite ajustar 1 ha con predios del mismo propietario y no colindantes pero localizados en la misma microcuenca e intervalo de elevación sobre el nivel del mar; el lote mínimo permitido para albergar construcciones es de 5000 m².

- **DENSIDADES, ÁREA CONSTRUÍDA Y ALTURAS**

El porcentaje máximo de ocupación y uso por predio en Zonas de aptitud forestal es del 20%, con un área mínima construida (casa principal) de 60 m² y una máxima de 600 m². Para la casa de mayordomo rigen: mínima = 40 m²; máxima = 100 m². Las construcciones tendrán como máximo once (11) metros de altura y 2 pisos y una manzarda.

- **OTRAS ESPECIFICACIONES**

Se permite la construcción de estructuras cubiertas (invernaderos, viveros, depósitos, galpones, etc.) sobre un máximo total de 600 metros cuadrados de área construida.

En cuanto al uso y las actividades permitidas en las Zonas de aptitud forestal del municipio de LA UNIÓN, se seguirán los siguientes lineamientos:

- Se requiere de una cubierta boscosa y/o forestal en un 80 % de los predios;
- De ese 80% de cubierta de vegetación, por lo menos la mitad (40 % del área del predio) debe estar compuesta de bosques o rastrojos naturales;
- Por otro lado, en ese 80% el uso y actividades se deberán adecuar a lo establecido por el mencionado Artículo 3° del Acuerdo 016.
- Se da por hecho que en el 20%, restante estarán ubicadas las construcciones principales, para las cuales rige lo establecido en el párrafo anterior.

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

Se permitirá la construcción en predios menores de 1 ha, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en notaría (situaciones de hechos anteriores a la fecha de aprobación del presente acuerdo).

Artículo 225 RETIROS DE LA RED HÍDRICA O DE FUENTES DE AGUA

El Área de Retiros de fuentes de agua para el municipio y la subregión está constituida por la zona señalada en el mapa No. 000313-01

Artículo 226 USOS DEL SUELO EN ÁREAS DE RETIROS DE FUENTES DE AGUA

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- Bosque natural (Bn); las tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a). Los escarpes rocosos se aplican sobre todo a los cauces de la red hídrica, en donde el socavamiento permanente de la dinámica fluvial mantiene destapados los horizontes de roca fresca, ya sea en la forma de detritos (cantos rodados, gravilla, arenas, limos) o como formaciones rocosas que toman una forma especial en los casos de cascadas, saltos y caídas de agua en general.
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, constituyen obviamente un uso principal en la ACA de Retiros de la red hídrica, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas. El usuario del territorio se regirá así mismo por las normas que tenga CORNARE con relación a vertimientos, disposición de desechos y al manejo en general del recurso hidrobiológico y la calidad del agua.
- Las represas o embalses implican la alteración de la red hidrográfica natural del territorio y requieren para su construcción e instalación de estudios específicos de impacto ambiental que consideren tanto los fenómenos aguas arriba, como los fenómenos aguas abajo de la presa, así como aquellos aspectos relacionados con el embalse mismo. Los embalses

existentes en la región debieron considerar estos pasos durante las fases de construcción y operación. En el AOA en general los eventuales embalses nuevos que se propongan quedarán sujetos a seguir las normas que para tal efecto tiene CORNARE, así como los procedimientos ambientales de las empresas del sector hidráulico-eléctrico. Se reitera en todo caso que el uso de embalse será forzoso a perpetuidad, aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua).

USO PRINCIPAL - SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO PRINCIPAL – SECTOR TERCIARIO

- Los servicios (serv), básicamente dos tipos de usos:
 - 1) Infraestructura para localización y funcionamiento de actividades científicas de investigación o de monitoreo en temáticas referentes a: el entorno natural, la dinámica hídrica-vegetacional, los servicios ambientales de los ecosistemas, etc.;
 - 2) Parques recreativos lúdico-ecológicos y/o científicos del tipo de parques lineales y jardines botánicos). En cualquier caso las estructuras requeridas por estos usos deben tener en cuenta la dinámica hidrológica y de la vegetación de los Retiros.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR PRIMARIO

- El Bosque plantado (Bp) deberá conservarse en pie a perpetuidad, eso en el caso de constituir una situación de hecho dada ya en el momento de la aprobación del presente cuerpo de normas; en estas plantaciones en pie no se permitirán ni siquiera explotaciones parciales (tala selectiva o entresaca); a partir de la aprobación mencionada no se permitirán plantaciones nuevas; sí se permitirá la reforestación en siembras de enriquecimiento con especies nativas.
- Los Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo, gramas, sietecueros y otros (Pn2k): esta cobertura corresponde a arboledas de árboles nativos que los dueños de predios rurales acostumbran dejar; estos "sietecuerales" son en muchos sentidos equivalentes al bosque natural poco conservado, lo cual indica que pueden ser un uso que puede cumplir una función complementaria en la regulación hídrica. Los "sietecuerales" constituyen un uso permitido en los Retiros con la condición de revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.
- Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k): esta cobertura, que equivale a un pasto enrastrado, también es viable como uso complementario. Vale aquí la misma condición para los "sietecuerales": revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.

USO COMPLEMENTARIOS – SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USOS COMPLEMENTARIOS - SECTOR TERCIARIO

Los Equipamientos (eq) , Vivienda (viv), Redes (Rd), en todos los casos siempre y cuando sean servicios, vivienda o redes asociadas a las actividades del uso Principal.

USO RESTRINGIDO – SECTOR PRIMARIO

Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad como "situaciones de hecho"; estos usos deben ser replanteados mediante acciones de recuperación del bosque natural y la vegetación protectora de la red hídrica (bosques y vegetación de "galería"); en los casos pertinentes la readecuación se haría hacia la vegetación apropiada para usos como parques lineales, jardines botánicos, etc.; en los casos en que haya construcciones, sea cual sea su fin (vivienda u otros), éstas se deberán reubicar.

USO RESTRINGIDO - SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USO RESTRINGIDO – SECTOR TERCIARIO

Todos en tanto correspondan a situaciones de hecho anteriores a la expedición/ aprobación de un Acuerdo ambiental nuevo; en cualquier caso se hace forzoso el cambio en un plazo perentorio del uso irreglamentario a un uso que esté dentro de los parámetros ya comentados para esta zona.; en muchos de los casos se hará forzosa una reubicación de acuerdo a parámetros que estén de acuerdo a evaluaciones de impactos por CORNARE y el municipio .

USO PROHIBIDO - SECTOR PRIMARIO

Los Cultivos permanentes (Cp); Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados y mejorados (Pn y Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o); además en los Retiros está prohibido todo tipo de construcciones (A) de servicio del sector primario, tanto urbanas como rurales, a menos que correspondan a infraestructura de parques lineales, jardines botánicos, estaciones de medición hidrológica, infraestructura científica (investigación hidrológica, geológica, ecológica, biológica, etc.).

USO PROHIBIDO - SECTOR SECUNDARIO

Todos los del sector secundario: Agroindustria pequeña (Agrind p), Agroindustria mediana (Agrind m), Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO - SECTOR TERCIARIO

Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal. El sector Terciario aparece en los retiros en la forma de infraestructura de servicios de recreación lúdico-ecológica (ejemplo: parques lineales municipales)

Artículo 227 NORMAS ESPECÍFICAS PARA ÁREAS DE RETIROS DE FUENTES DE AGUA

- VIVIENDA

No se permite el desarrollo de viviendas bajo ninguna tipología, esto es, en forma de parcelaciones, condominios de vivienda campesina y vivienda aislada.

- TAMAÑO DE PREDIOS

No hay área mínima predial, pues están prohibidas las construcciones nuevas.

- DENSIDADES, AREA CONSTRUIDA Y ALTURAS.

No aplicable, pues está prohibido el desarrollo de vivienda.

- RETIROS

La franja de retiro de toda fuente de agua tendrá un ancho de 30 metros a lado y lado, que es lo que indica la legislación ambiental nacional vigente. Ese ancho es medido a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover, de ríos, quebradas, lagos, ciénagas, humedales y embalses, entre otros. Se acepta como parte integrante de los retiros, la superficie hídrica y los recursos hidrobiológicos correspondientes; además de ríos y quebradas, lo anterior incluye lagos, ciénagas, humedales y embalses, entre otros.

El espacio de los retiros debe estar ocupado por vegetación natural protectora que cumpla bien la función de protección contra desbordamientos, avalanchas y otros fenómenos asociados a la variación periódica de los caudales de ríos y quebradas. Los eventos extremos que ocurren después de aguaceros tienen áreas de probable impacto y afectación, más extendidas en las áreas planas que en las áreas montañosas. En todos los casos esas áreas deben estar ocupadas por usos y coberturas no vulnerables en exceso, como los bosques en sus diferentes estados sucesionales, las plantaciones con extracción muy regulada, usos recreativos de lúdica ecológica con las debidas medidas de precaución en temporadas invernales.

Las áreas de retiro son un bien público susceptible de propiedad particular. Esto quiere decir que los particulares pueden ser propietarios pero están condicionados por ley a usar "sus" retiros en determinados usos como los señalados (áreas verdes en general).

- SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS

Las viviendas asentadas con anterioridad a la implementación de las normas aquí descritas dentro de las áreas de retiro deberán ser erradicadas. Se deben

revertir usos no acordes con uso principal. El revertimiento o cambio de uso del suelo se llevará a cabo antecedido de reubicación u otras medidas requeridas.

Artículo 228 ÁREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA

El Área de Regulación hídrica para el municipio y la subregión está constituida por la zona señalada en el mapa No. 000313-02

Artículo 229 USOS DEL SUELO EN AREAS DE REGULACION HIDRICA

USO PRINCIPAL (P) – SECTOR PRIMARIO

- El Bosque natural (Bn), Bosque plantado (Bp), Cultivos permanentes (Cp), o Tierras eriales en rocas expuestas masivas en forma de escarpes (Er1a).
- Los cuerpos de agua naturales, pertenecientes a la red hídrica, que no figuran con una categoría específica de usos actuales del suelo en los mapas respectivos, constituyen obviamente un uso principal en la ACA de Retiros de la red hídrica, y estarán prohibidas las intervenciones de desecamiento, desvío y demás posibles alteraciones. Estos cuerpos de agua naturales incluyen: ríos, quebradas, riachuelos, arroyos, manantiales, ciénagas, humedales, lagos, lagunas. El usuario del territorio se regirá así mismo por las normas que tenga CORNARE con relación a vertimientos, disposición de desechos y al manejo en general del recurso hidrobiológico y la calidad del agua.
- Los Cuerpos de agua como "superficies libres artificiales (WI1r): que son las represas; las represas o embalses implican la alteración de la red hidrográfica natural del territorio y requieren para su construcción e instalación de estudios específicos de impacto ambiental que consideren tanto los fenómenos aguas arriba, como los fenómenos aguas abajo de la presa, así como aquellos aspectos relacionados con el embalse mismo. Los embalses existentes en la región debieron considerar estos pasos durante las fases de construcción y operación. En el AOA en general los eventuales embalses nuevos que se propongan quedarán sujetos a seguir las normas que para tal efecto tiene CORNARE, así como los procedimientos ambientales de las empresas del sector hidráulico-eléctrico. Se reitera en todo caso que el uso de embalse será forzoso a perpetuidad, aún en el caso del agotamiento de la vida útil (hidroeléctrica o como fuente de agua).

USO PRINCIPAL – SECTOR SECUNDARIO

No aplicable.

USO PRINCIPAL - SECTOR TERCIARIO

No aplicable;

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR PRIMARIO

- Los Pastos no mejorados arbolados, con kikuyo y gramas con sietecueros y "otros" (Pn2k), en el caso de "sietecuerales" y coberturas parecidas, con la condición de revertimiento a mediano plazo hacia Bosque natural.
- Los Pastos no mejorados enmalezados con kikuyo y gramas con helechos y/o arbustos (Pn1k): como cobertura que ofrece una buena protección al suelo, y que también es viable como uso complementario.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR SECUNDARIO

- No aplicable.

USO COMPLEMENTARIO - SECTOR TERCIARIO

- No aplicable.

USO RESTRINGIDO - SECTOR PRIMARIO

- Cualquiera de los usos y coberturas que existen en la actualidad y que no observan reglas de manejo ambientalmente sostenibles en el mediano y largo plazo, sobre todo teniendo como referencia la fertilidad del suelo para ser cultivado. En las Áreas para la regulación hídrica subregional deben primar los usos que impliquen niveles mínimos de remoción y laboreo del suelo, así como un mínimo también de remoción y cambio de coberturas vegetales.

USO RESTRINGIDO – SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria pequeña (Agrind p), y Agroindustria mediana (Agrind m), en este último caso con evaluación de probables impactos y/o beneficios ambientales; Industria pequeña (Ind p), desde que no se produzcan vertimientos y emisiones significativas al ambiente; los floricultivos, cuando estén ubicados en cotas muy altas, deberán someterse a un plan que entre otras cosas podría conducir a su reubicación hacia elevaciones menores. En todo caso las actividades agroindustriales e industriales se deberán mantener dentro de niveles mínimos en las Áreas de regulación hídrica.

USO RESTRINGIDO - SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd); el carácter de restringido para todos los usos tiene que ver con los cuidados de manejo que se deben observar en la presente zona, en vista de la responsabilidad que tienen los pobladores de "arriba" (elevaciones superiores) con los de "abajo" (aguas abajo) en términos de la producción hídrica;

USO PROHIBIDO - SECTOR PRIMARIO

- Los Cultivos transitorios (Ct); Pastos no mejorados limpios con kikuyo y gramas (Pn3k); Pastos mejorados (Pm); Tierras eriales en rocas expuestas fragmentadas que se presentan como canteras (gravilla, piedra) (Er2c); Tierras eriales en suelo desnudo erosionado que se presentan como

explanamientos (Ed1e); Tierras eriales en suelo desnudo que se presentan como áreas erosionadas (Ed1o).

USO PROHIBIDO - SECTOR SECUNDARIO

- La Agroindustria mediana (Agrind m), con relación a establecimientos nuevos; Agroindustria grande (Agrind g), Industria pequeña (Ind p), la industria artesanal se permitirá siempre y cuando se logre un control máximo de vertimientos y producción de residuos), Industria mediana (Ind m), Industria grande (Ind g).

USO PROHIBIDO - SECTOR TERCIARIO

- Todos (serv, eq, viv, rd), cuando no están asociados al uso Principal tal como ha sido definido.

Artículo 230 NORMAS ESPECIFICAS EN AREAS DE REGULACION HIDRICA

- **VIVIENDA**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por predio: vivienda principal y vivienda de mayordomo.

- **TAMAÑO DE PREDIOS**

Para los predios localizados en ÁREAS DE REGULACIÓN HÍDRICA el tamaño mínimo de predios es de 1 hectárea. Se permite ajustar 1 ha con predios del mismo propietario y no colindantes pero localizados en la misma microcuenca e intervalo de elevación sobre el nivel del mar; el lote mínimo permitido para albergar construcciones es de 5000 m².

- **DENSIDADES, ÁREA CONSTRUIDA Y ALTURAS**

Máximo dos (2) viviendas unifamiliares por hectárea.

Máximos de área construida cubierta de 600 m² (cas a principal) y 100 m² (casa de mayordomo).

Altura máxima de 2 pisos y manzarda.

- **OTRAS ESPECIFICACIONES**

Un 50% como mínimo de los predios deberán ser dedicados a coberturas forestales permanentes (un 30% como mínimo en bosques naturales). Se da por hecho que en ese 50 % estarán ubicadas las construcciones principales.

En ese 50 % los usos y actividades se guiarán en lo posible por los lineamientos del Artículo 3° del Acuerdo 016 ("... usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación, educación e interpretación ambiental.").

En el restante 50% de los predios se sugieren los siguientes usos y actividades: ganadería estabulada, siembra de pasto de corte, cercos vivos, siembras con manejo racional de los drenajes, trampas de sedimentos, cultivos permanentes, cultivos transitorios aplicando hojarasca al suelo, cría de especies animales menores o zoc ría con manejo del estiércol, compostaje con

desechos orgánicos, etc. Todos estos usos y manejos tienen el objetivo de procurar una recarga máxima del sistema hídrico.

En las áreas de regulación hídrica se permitirá además la construcción de estructuras cubiertas (invernaderos, viveros, depósitos, galpones, etc.) sobre un máximo de 1000 metros cuadrados de área construida.

- **SITUACIONES EXISTENTES O HECHOS CUMPLIDOS**

En esta zona estará permitida la construcción en predios menores de 1 ha, siempre y cuando la misma esté asociada a un área ya escriturada en notaría (situaciones de hecho anteriores) con anterioridad a la fecha de aprobación del presente Acuerdo. Las situaciones de hecho de predios menores de 1 ha deberán ser consideradas de manera especial en términos de adopción en ellos de medidas estrictas para la recuperación, implantación, conservación o manejo de cubiertas forestales protectoras que aseguren la recarga hídrica.

Artículo 231 USOS DEL SUELO PARA EL DESARROLLO ECONOMICO DEL AREA RURAL

Adóptanse para el municipio de LA UNIÓN las siguientes zonas de "Competitividad Económica" para los usos del suelo del área rural. La vocación principal del uso del suelo estará dada por la clasificación establecida en el Componente General, tema "Generalidades" numeral 4.5.1.2 y en la propuesta de establecimiento de zonas específicas para cada municipio fijadas en el componente rural numeral 2, así:

Zonas de competitividad agropecuaria municipal.

- Zona de fomento y desarrollo agropecuario - Zfda.
- Zonas de desarrollo agroforestal - Aptitud forestal - Zaf.
- Zonas de desarrollo agroforestal - Regulación hídrica - Zrh.
- Zonas de manejo agropecuario - Zma.
- Zonas de restricción a nuevos desarrollos económicos Zp.
- Zonas de uso mixto - Zma.

Zona de competitividad industrial municipal - Zci

Zona de competitividad de turismo y servicios - Zcts

Zona de producción Forestal

Zona de Producción Minera

Las áreas que corresponden a estas zonas para el municipio se encuentran identificadas en el mapa N° 697224-01, 697224-02, 697224-03.

PARÁGRAFO 1: Para las zonas Zaf, Zrh y Zp se adopta y complementa la reglamentación de usos y normas específicas establecidas en los artículos 219-220

PARÁGRAFO 2: Las unidades o establecimientos mixtos de cultivos y ganadería se clasifican en la actividad principal, según participación en el valor de la producción y/o área dedicada a la actividad, incluidos los Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP). Para La clasificación se adopta el sistema de la CIIU Serie M N°4, Revisión 3. Naciones Unidas, N.Y.

PARÁGRAFO 3: Las normas específicas que se establecen en el artículo 241 son para las zonas diferentes a Zaf, Zrh, Zp, ya tratadas atrás.

Artículo 232 ZONAS DE FOMENTO Y DESARROLLO AGROPECUARIO - ZFDA

Son las tierras más competitivas y tendrá preferencia en ellas el desarrollo de las actividades agropecuarias. Los números que se adicionan a la categoría entre paréntesis reseñan las divisiones de la clasificación CIIU que incluye la actividad económica. La clasificación de los cultivos es la utilizada en lo el estudio de Usos Potenciales del Suelo, Cornare, 1995.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, cultivos confinados de carácter puntual (hortalizas y Floricultivos).

Ganadería: (A-012): Ganadería (GPA), con énfasis en producción lechera en rotación con cultivos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales, plantaciones productoras y protectoras - protectoras (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D1 y D2 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85 -090)

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64).

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74).

Administración Pública y defensa: (L-75).

Artículo 233. ZONAS DE DESARROLLO AGROFORESTAL - APTITUD FORESTAL - ZAF.

Area para desarrollar actividades económicas con protección del recurso forestal.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP), bosque natural (bn) y bosque plantado (bp).

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes (Cp). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP).

Ganadería: (A-012): Ganadería no intensiva.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos. Agroindustria.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes: (H- 55).

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Vivienda

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 - 64)

Artículo 234. ZONAS DE DESARROLLO AGROFORESTAL - REGULACIÓN HÍDRICA - ZRH. Area para desarrollar actividades económicas con protección del recurso hídrico.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes (Ct). Cultivos Silvo agrícolas (BSA), Agro silvo pastoriles (BAS), Silvo pastoriles (BSP).

Silvicultura: (A-020) plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC -BPP). Bosques naturales y plantados (bn - Bp).
Ganadería: (A-012): Ganadería no intensiva.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR SECUNDARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes: (H - 55).

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

USO RESTRINGIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-6064)

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

Artículo 235. Zonas de manejo agropecuario Zma.

Las áreas de esta zonificación corresponden a zonas de transición y apoyo a las actividades económicas.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas(GPA).

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1 Y D2, Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio: (G-52), comercio al por mayor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)
Enseñanza: (M-80)
Servicios sociales y de Salud: (N-85)

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR PRIMARIO:

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Artículo 236. ZONAS DE RESTRICCIÓN A NUEVOS DESARROLLOS ECONÓMICOS ZP

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Silvicultura: (A-020) tierras para la conservación, protección y recuperación del bosque natural(CPE). Plantación, conservación de bosques y zonas forestales(BPP). Se permite únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la sucesión vegetal o reforestación. De acuerdo con el Parágrafo 1 del artículo 231 se adoptan los usos y reglamentaciones estipulados en el artículo 221.

Artículo 237. ZONA DE USO MIXTO - ZMIX.

La característica fundamental de esta zona es la diversidad de actividades que permite desarrollar, aunque no en escalas y con especialización de competitividad económica.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios. Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería (GPA).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D1 y D2 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PRINCIPAL (P) SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por menor: (G-52) comercio al por menor.

Hoteles y restaurantes, bares y cantinas: (H - 55).

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60 64)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

USO RESTRINGIDO (R) SECTOR SECUNDARIO:

Industria manufacturera: (D3 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO RESTRINGIDO (R) SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor: (G-50-51) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor.

Artículo 238. ZONA DE COMPETITIVIDAD INDUSTRIAL - ZCI.

Area especial para localización de industria competitiva, en especial con requerimientos de espacios amplios para operaciones de carga, bodegajes, grandes procesos de producción, etc.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, D2 y D3 Divisiones: 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR TERCIARIO:

Comercio al por mayor y al por menor: (G-50-51-52) Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas (estaciones de venta de combustible); comercio al por mayor y al por menor.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-6064)

Intermediación financiera: (J- 65 - 67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

USO COMPLEMENTARIO (C) - SECTOR PRIMARIO:

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios, Floricultivo (ACLC cultivos confinados)

Ganadería: (A-012): Ganadería con énfasis en producción lechera y/o en rotación con cultivos agrícolas(GPA).

Silvicultura: (A-020) Explotación de madera, plantación, conservación de bosques y zonas forestales (BPU - BPC).

Pesca: (B-05): Pesca y explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas.

USO PROHIBIDO (PR) - SECTOR TERCIARIO.

Enseñanza: (M-80)

Servicios sociales y de Salud: (N-85)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

Vivienda

Artículo 239. ZONA DE COMPETITIVIDAD DE TURISMO Y SERVICIOS.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR TERCIARIO.

Hoteles y restaurantes: (H- 55).

Comercio al por menor: (G-50-51-52) Estaciones de venta de combustible; comercio al por mayor y al por menor.

USO PRINCIPAL (P) - PRIMARIO.

Agricultura: (A-0111-0113): Cultivos limpios(ACLI), semilimpios(ACS) y densos(ACD), permanentes y transitorios.

USO COMPLEMENTARIAS (C) SECTOR TERCIARIO:

Transporte, almacenamiento y comunicaciones: (I-60-64)

Intermediación financiera: (J-65-67)

Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: (K-70-74)

Administración Pública y defensa: (L-75)

Enseñanza: (M-80)

Otras actividades de servicios comunitarias, sociales y personales: (O-90)

Vivienda

Artículo 240. ZONA DE PRODUCCIÓN MINERA.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR PRIMARIO.

Minería: (C-10-14) Explotación de minas y canteras.

USO PRINCIPAL (P) - SECTOR SECUNDARIO.

Industria manufacturera: (D1, D2 y D3 - 15 - 37) Transformación física y química de materiales y componentes en productos nuevos.

Artículo 241 NORMAS ESPECIFICAS PARA EL AREA RURAL DE COMPETITIVIDAD ECONOMICA

Las normas que regirán para las zonas Zp, Zaf y Zrh ya fueron tratadas atrás dentro de este mismo capítulo.

Para las demás zonas de competitividad económica, se agrupan de la siguiente manera:

- Para las zonas agropecuarias: Zfda, Zpta, Zma,
- Para las zonas de competitividad industrial: Zci,
- Para las zonas de uso mixto, turismo y servicios: Zmixm, Xcts.

En cada una de este tipo de zonas se podrán desarrollar programas de vivienda bajo la modalidad de parcelaciones, condominio campestre de recreo, condominio campesino, de acuerdo a los siguientes conceptos:

PARCELACIÓN: es el efecto de subdividir un predio rural de mayor extensión, generando parcelas o lotes individuales a los cuales se les dota de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras viales y áreas de cesión para servicios comunitarios.

CONDOMINIO CAMPESTRE DE RECREO: es una modalidad de parcelación en la cual el efecto de subdivisión individual recae sobre una porción mínima del predio en mayor extensión, dejando el resto del predio para usos colectivos proindiviso y cuyo uso habitacional es predominantemente de recreo.

CONDOMINIO CAMPESINO: es aquel en el cual el uso está destinado a la vivienda permanente de grupos campesinos, cuya actividad económica está ligada directamente al campo.

Artículo 242 NORMAS PARA LAS ZONAS AGROPECUARIAS: Zfda, Zpta, Zma.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA:

Podrán desarrollarse las siguientes tipologías: vivienda unifamiliar aislada, condominio agropecuario campesino, condominio agropecuario campestre, parcelaciones.

DENSIDADES MÁXIMAS

- Para vivienda aislada: 2 viviendas por hectárea, para asegurar la UAF (Unidad Agrícola Familiar, en los cultivos más representativos). Una vivienda será la principal y la otra para el mayordomo; en ningún caso se podrá aceptar la nueva partición de este lote.
- Para condominio agropecuario campestre: 5 viviendas por hectárea.
- Para condominio campestre de recreo: 4 viviendas por hectárea.
- Para parcelaciones: 2 viviendas por hectárea.

INDICES DE OCUPACIÓN:

- Para vivienda aislada: 15% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias. El 85% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para condominio agropecuario Campesino: 20% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías, y construcciones complementarias. El 80% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para condominio agropecuario campestre de recreo: 20% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías y construcciones complementarias. El 80% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.
- Para parcelaciones: 15% del área del predio, en el cual se incluyen viviendas, vías, y construcciones complementarias. El 85% restante deberá destinarse al uso potencial del suelo.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN: 2.0

AREA MINIMA DE PREDIO:

- Por encima de la cota 2200 m sobre el nivel del mar: 1 hectárea.
- Por debajo de la cota 2200 m sobre el nivel del mar: 5000 m², para parcelaciones, vivienda agropecuaria aislada; y 1 hectárea para condominios agropecuarios campesinos, y sagropecuarios campestres de recreo.

AREA MÍNIMA DE VIVIENDA

- Para vivienda aislada: 60 m² en primer piso.
- Para condominio agropecuario campesino: 60 m² en primer piso.
- Para condominio agropecuario campestre de recreo: 70 m² en primer piso.
- Parcelación: 70 m² en primer piso.
- Altura máxima permitida: dos pisos y manzarda.

RETIROS

- A eje vial: El que corresponda al definido por el Plan Vial.

- A eje de servidumbre: 4 m.
- A linderos: 10 m.
- No se permite la ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante a menos de 10 m. del lindero.
- Los retiros a linderos serán tratados con barreras vivas o vegetales.
- A fuentes de agua:

El retiro a nacimientos de agua será de 100 m.

- A cuencas y microcuencas:

La franja de retiro de toda fuente de agua tendrá un ancho de 30 metros a lado y lado, que es lo que indica la legislación ambiental nacional vigente, medido a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover.

- A líneas de alta tensión: El que exija la empresa prestadora del servicio.

AREAS DE CESIÓN

- La vivienda aislada que cumpla con las normas antes descritas estará exenta de áreas de cesión, salvo en aquellos casos en que se requiera áreas de cesión para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.
- Para condominio campestre de recreo y parcelación: se exigirá como área de cesión el 10% del área bruta del terreno para servicios comunales (áreas libres); y el 1% del área construida, destinada a la dotación de servicios colectivos (salón comunal, placa polideportiva, etc); además de las áreas que se requieran para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal.
- Para condominio campesino: se aplicará el 50% de lo estipulado para los condominios agropecuarios campestres de recreo.

SANEAMIENTO BASICO

- Toda parcelación deberá contar con sistemas de tratamiento colectivo de aguas residuales y residuos sólidos.
- En ningún caso se permitirá la disposición de los afluentes del sistema de tratamiento sobre fuentes de agua superficial, sin contar con una distancia mínima de 200 m. a cualquier tipo de captación.
- La vivienda aislada deberá dotarse de sistemas elementales de tratamiento de aguas residuales mediante pozos sépticos complementados con campos de infiltración, según especificaciones suministradas por la Oficina de Planeación.

APROVISIONAMIENTO DE AGUA

- Toda edificación debe contar con una certificación de disponibilidad de servicios de acueducto de la entidad que administre el servicio, o en su defecto contar con la concesión de agua expedida por la Autoridad Ambiental.
- El parcelador deberá garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos

- Toda construcción de pozo profundo para aprovechamiento de agua subterránea deberá registrarse ante la Empresa de Servicios Públicos correspondiente.

OTRAS ESPECIFICACIONES GENERALES

- No podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad, a menos de 200 m. de fuentes de agua.
- Los lotes que sobrepasen la pendiente del 60% no podrán construirse; deberán ser utilizados como zonas protectoras.
- En caso de que las áreas de cesión destinadas al uso institucional o de servicios no se requieran en el sector de localización del proyecto, podrá compensarse en dinero o su equivalente en terreno, en un sitio diferente donde se tenga proyectado un programa de servicios comunales, según lo definido en el Capítulo X de este mismo título.

PARÁGRAFO 1: El asentamiento de floricultivos será evaluado por el "Comité de Asentamientos Industriales, Comerciales y Especializados" del Municipio, el cual analizará los impactos ambientales, económicos y, muy particularmente, los socio-culturales; y podrá ser objetado por principios de inconveniencia e incompatibilidad del uso.

PARÁGRAFO 2: Los floricultores deberán cumplir con un área de cesión del 5% de área bruta del predio para usos comunales, espacio público y equipamiento comunitario.

PARÁGRAFO 3: La reglamentación específica de este tipo de asentamientos productivos deberá estar contenida en el "Estatuto Ambiental Municipal".

Artículo 243 NORMAS PARA LAS ZONAS DE COMPETENCIA INDUSTRIAL: Zci

A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de las zonas agropecuarias, con las siguientes excepciones:

1- Área mínima de los predios para la localización de las industrias:

- Pequeña: 300 m²
- Mediana: 2500 m²
- Grande: 10000 m²

2- Índices de ocupación:

- Para usos distintos a vivienda: 60% entre edificación y pisos duros
- Para condominios y parcelación: 20%
- Para vivienda aislada: 15%.

3- Índice de construcción para industria: 2.0

4- Vías y zonas de parqueo:

Si el proyecto industrial está sobre una vía principal, deberá contar con una vía de servicios.

- Las bahías de desaceleración, parqueaderos, zonas de cargue y pisos duros que requiera el proyecto serán construidas en el área neta del lote. Igual norma se aplica para el tratamiento de residuos sólidos y líquidos.

5- Áreas de cesión: Se exigirán para lotes a partir de 2500 m².

- 6- Para proyectos de parques y/o urbanizaciones industriales, la oficina de Planeación deberá suministrar las normas específicas a exigir.
- 7- Retiros: Se aplicarán los definidos en el artículo anterior, con excepción del retiro a servidumbre que será de 15 m, y se reforestarán con un cordón verde y paisajístico, para brindar un aspecto armónico con el medio ambiente.
- 8- Todo proyecto industrial deberá contar con permiso y autorización de tipo ambiental por parte de CORNARE; se dará prelación a los proyectos que se adhieran al convenio de producción limpia que fue suscrito entre el sector industrial del Oriente Antioqueño y CORNARE; y se deberá dar aplicación al régimen de calidad del aire (Decreto 948 de 1995) y sus Decretos reglamentarios.
- 9- No se permitirá la instalación de fuentes fijas de emisión de contaminantes al aire, en zonas distintas a las previstas para usos industriales. No se permitirá el uso del crudo de castilla, aceites, lubricantes de desecho, y el uso de crudos pesados.

Artículo 244 NORMAS PARA ZONAS DE USO MIXTO, TURISMO Y SERVICIOS: Zumix, Zcts.

A estas zonas se les aplicarán las mismas normas de los dos artículos anteriores, en todo lo que sea pertinente. Cada caso en particular, será analizado por la Oficina de Planeación, de acuerdo a su tipología y a los impactos ambiental, social y económico que pueda producir.

CAPÍTULO XII ZONAS SUBURBANAS

Artículo 245 DEFINICION (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 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. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos inter-regionales” (Art. 34, Ley 388/97).

Artículo 246 CARACTERIZACIÓN DE ZONAS SUBURBANAS

Para caracterizar y delimitar las zonas suburbanas que se definen en el presente Plan, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- a. Que se tratara de zonas con uso habitacional o residencial concentrado, sobrepasando las densidades rurales más altas aceptables.
- b. Que mostraran una intensa subdivisión predial, bien fuera como situación de hecho o mediante escritura pública.

-
- c. Que los predios fueran adyacentes a vías carreteables existentes, o realmente muy próximos a ellas.
-
- d. Que la línea de delimitación cubriera al máximo predios completos de pequeño tamaño.
-
- e. Que alrededor de esos ejes viales se conformaran unas fajas de tierra paralelas a ellos, para complementar la zona suburbana en ese sector, de tal manera que se garantizara una continuidad y uniformidad de la zona.
-

Artículo 247 IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS SUBURBANAS

De acuerdo con los criterios anteriores, en el municipio de LA UNIÓN, se identificarán y delimitarán las siguientes zonas suburbanas, tal como aparecen en el Componente Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- Sector de La Concha
- Sector Chuscalito

Artículo 248 NORMAS ESPECÍFICAS PARA ZONAS SUBURBANAS

1- Densidad: Máxima de diez (10) viviendas por hectárea bruta, para vivienda unifamiliar únicamente.

2- Vías y retiros: El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado como requerimiento mínimo.

La sección de la vía será de 10 m, así: La calzada será de 6 m y 2 m a cada lado para adecuar berma o andén según el caso. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros (5 m) a partir del eje de la vía. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinará a cuneta y / o andén, a criterio de la Oficina de Planeación, de acuerdo a la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.

El radio mínimo para la curva será de quince con cincuenta metros (15.5 m), con pendiente máxima del dieciséis por ciento (16%).

La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de diez metros (10 m).

El resto del entramado vial podrá ser en senderos peatonales, con sección de seis metros (6 m) con un mínimo de dos metros (2 m) en afirmado o andén. La construcción respetará un retiro de ocho metros (8 m) al eje de los senderos. Los lotes individuales tendrán retiros laterales y de fondo de cinco metros (5 m) como mínimo; podrán cercarse con malla, setos o elementos transparentes por sus linderos; no con mampostería.

3- Loteo: En las zonas donde se cuente con alcantarillado, el lote mínimo será de mil metros cuadrados (1000 m²). En aquellas áreas donde las aguas residuales deban tratarse por el sistema de tanque séptico individual, complementado con pozo de absorción, el lote mínimo será de 2500 m².

4- Alturas: La altura máxima permitida para las viviendas será de dos pisos y manzarda.

5- Cesiones: El lote individual que cumpla con las normas mínimas anteriores estará exento de cesión de áreas verdes y de la cesión de las fajas para vías, salvo en aquellos casos que se requiera para lograr la continuidad del Plan Vial Municipal, ni para áreas libres para servicios comunales.

Para el desarrollo de loteos, parcelaciones y condominios (diferentes a condominios campesinos) se exigirá como área de cesión el 10% del área bruta del terreno para servicios comunales (áreas libres); y el 1% del área construida, destinada a la dotación de servicios colectivos (salón comunal, placa polideportiva, etc). En el caso de no ser posible la cesión física, se podrán aplicar los criterios de compensación definidos en los artículos 212 y siguientes de este Acuerdo.

6- Servicios públicos: En las áreas donde no existe sistema de alcantarillados se admiten sistemas elementales como tanques sépticos complementados con campos de infiltración, de acuerdo con las especificaciones de las empresas de servicios domiciliarios municipales.

Es requisito indispensable que estas zonas posean servicios públicos domiciliarios, prestados por las empresas constituidas para este fin que prestan los servicios a nivel urbano, o por empresas comunales.

La aprobación de un loteo en zona suburbana quedará supeditada a la presentación ante la Oficina de Planeación de los documentos que garanticen la prestación de los servicios básicos, expedidos por las entidades antes anotados.

PARÁGRAFO. En las zonas suburbanas definidas, es obligación del municipio la dotación o complementación de los servicios públicos deficitarios dentro del mediano plazo del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

7- Indices: de ocupación: 20%
de construcción: 2.0%

8- Retiros obligados mínimos.

- A corrientes de aguas principales: 30 m
- A otras corrientes: 20 m
- A vías Nacionales o Departamentales: 20 m
- A vías veredales o internas: 10 m del eje
- Laterales y de fondo: 5 m del lindero

Artículo 249 LOTES INDEPENDIENTES EN ZONAS SUBURBANAS:

Los lotes independientes en áreas suburbanas o aquellos resultantes de un proceso de partición, deberán acogerse a las presentes normas en cuanto a áreas mínimas, especificaciones de las vías, retiros, etc.

En los casos de lotes con áreas inferiores a las aquí establecidas y que demuestren haber sido segregados de otro de mayor extensión con

anterioridad a las presentes normas, serán estudiados como casos especiales por la Oficina de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO: Se exceptúan aquellas viviendas o lotes que hagan parte de un núcleo con características de vivienda popular; en estos casos, previa verificación de lo anterior, la oficina podrá autorizar construcción, reforma o adición en lotes con áreas inferiores a las aquí estipuladas, pero no serán autorizadas nuevas particiones de lotes sin cumplir con estas exigencias mínimas.

Artículo 250 USOS PERMITIDOS

- Producción agrícola(A1), compatible con el uso residencial (en pequeña escala o de “pan coger”).
- Industria pequeña (limpia y de poca intensidad de ocupación locativa).
- Comercio y servicios de cobertura sectorial, con restricciones.
- Residencial: es el uso principal, solo unifamiliar, en combinación con usos de actividad múltiple compatibles.
- Institucional y Recreativo: para los equipamientos propios de la zona, complementarios del uso residencial.

TITULO IV NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS

CAPITULO I CONCEPTUALIZACION

Artículo 251 DEFINICION

Las Normas Urbanísticas Complementarias son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan.

CAPITULO II PREDIOS DE DESARROLLO PRIORITARIO

Artículo 252 CONCEPTO

Se consideran predios o inmuebles de desarrollo y/o construcción prioritaria los requeridos para complementar la estructura urbana del municipio en sectores específicos, especialmente los relacionados con los proyectos o equipamientos definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial; o aquellos de tipo privado que son necesarios para darle continuidad a la malla urbana o para completar tramos de manzana o de cuadra que se consideren necesarios para el mejoramiento de las condiciones urbanísticas de un sector determinado.

Artículo 253 IDENTIFICACION DE PREDIOS DE DESARROLLO O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIO

Al momento de entrar en vigencia el presente PBOT no se identificaron predios de desarrollo y / o de construcción prioritaria en el Municipio que deban ser objeto de esta declaratoria, en razón a la suficiente oferta de terrenos disponibles para el cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan y al criterio de confinamiento que en este mismo Plan se adopta para el desarrollo urbano.

No obstante, se fija un plazo de un año a partir de la aprobación de este Acuerdo para que el Alcalde Municipal defina mediante Decreto la declaratoria de desarrollo o de construcción prioritaria para aquellos predios o construcciones que así lo ameriten, tanto de carácter público como privado.

Artículo 254 NORMATIVIDAD APLICABLE

En caso de no cumplirse los plazos previstos para el desarrollo o construcción de los predios definidos con carácter prioritario, o de incumplimiento de la función social de esas propiedades, se aplicarán las normas previstas en el artículo 83 de este Acuerdo.

CAPITULO III

PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 255 DEFINICION

“Se entiende por vivienda de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos” (Artículo 91, Ley 388 de 1997)

PARAGRAFO 1. El tipo de vivienda y el precio máximo será el establecido por el Gobierno Nacional.

PARAGRAFO 2. El Fondo de Vivienda de Interés Social controlará que el precio de venta de las unidades que se ofrezcan corresponda a los topes establecidos para este tipo de solución habitacional.

Artículo 256 CRITERIOS DE LA NORMATIVIDAD

Las normas que aquí se establecen o las que se complementen en un futuro, no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones de loteos, cesiones, exigencias urbanísticas externas, áreas construidas, entre otras, deberán estar siempre de acuerdo con las condiciones de precio de este tipo de vivienda, en concordancia con lo establecido por el parágrafo del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 257 EJECUTORES

Los desarrollos urbanísticos para vivienda de interés social podrán ser construidos por entidades públicas o privadas sin ánimo de lucro, en forma directa o por encargo de ellas. También podrán ser ejecutadas por entidades del sector privado o, en forma concertada, por los sectores público y privado.

Artículo 258 LOCALIZACION

Podrán localizarse dentro del perímetro urbano y en el rural, en las áreas previamente definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que admitan el uso residencial, y bajo las limitaciones de cada sector. El interesado deberá allegar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno, así como de los factores geológicos y de estabilidad del suelo, con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos.

Artículo 259 AREAS MINIMAS DE LOTE

Las áreas mínimas de lote determinadas para este tipo de vivienda son las siguientes:

- Para vivienda unifamiliar con desarrollo en dos niveles: 42 m²
- Para vivienda bifamiliar: 72 m² de lote.
- Para vivienda trifamiliar: 100 m² de lote.

Artículo 260 PARTICIPACION DEL MUNICIPIO EN PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

El municipio deberá apoyar los Programas de Vivienda de Interés Social que se desarrollen en su jurisdicción, además de los que promueva y ejecute directamente, siempre y cuando tales programas se ajusten a la ubicación, a las políticas y a las normas establecidas en el presente Acuerdo.

La participación del municipio podrá hacerse mediante la ejecución de las obras de urbanismo, hasta la proporción que corresponda al subsidio otorgable por cada una de las unidades de vivienda a construir; o mediante el otorgamiento de subsidio en dinero de acuerdo a la normatividad vigente en los Fondos de Vivienda.

Artículo 261 ASIGNACION DE SUBSIDIOS

Son entidades otorgantes del subsidio las definidas en el artículo 96 de la Ley 388 de 1997. El municipio definirá los requisitos para beneficiar preferiblemente a los nacidos en su territorio, o los que hayan vivido en su jurisdicción en un tiempo prudencial, de acuerdo a la reglamentación establecida en su "Fondo de Vivienda de Interés Social" (FOVIS).

Artículo 262 NORMAS ESPECIALES

Los proyectos urbanísticos destinados a vivienda de interés social se acogerán a las normas generales previstas en este Acuerdo y a las siguientes normas especiales en los temas que ellas tratan:

- Las áreas de cesión pública deberán ser por lo menos el 50% del área bruta del lote a urbanizar.
- La densidad máxima podrá llegar hasta 100 viviendas por hectárea, bajo la condición del cumplimiento de la normatividad de áreas de cesión y otros requisitos complementarios.
- El espacio público total por vivienda (vías, parques, plazoletas, parqueaderos, zonas verdes, zonas comunales) deberá ser de por lo menos 50m² por vivienda. La adecuación de la infraestructura correspondiente al espacio público podrá ser asumida parcialmente por el Municipio, como subsidio en especie; o podrá ser desarrollada por etapas, aún después de ocupadas las viviendas, por los beneficiarios del proyecto.
- Las redes primarias de servicios públicos domiciliarios deberán ser provistas por las respectivas empresas prestadoras de los mismos o, en su defecto, por el municipio, como aporte o subsidio en especie a los programas de vivienda de interés social.

Artículo 263 VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE VIVIENDAS

Asígnase al Fondo de Vivienda de Interés Social la función de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda en este Municipio.

Artículo 264 REUBICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

Es de carácter prioritario dentro de las políticas y programas de vivienda de interés social de este municipio, la reubicación de los asentamientos

subnormales que dentro de sus áreas urbana y suburbana se hayan desarrollado a la fecha de entrar en vigencia el presente Acuerdo; sobre todo los que además estén asentados en zonas de amenaza y riesgo, tal como se caracterizan en el Componente Urbano del Plan.

PARAGRAFO En atención a este criterio se desarrollará en un término de cuatro (4) meses, una vez entre en vigencia el presente Acuerdo, el o los Planes Parciales que sean pertinentes, incluyendo las Unidades de Actuación Urbanística que dentro de esas zonas sean requeridas.

CAPITULO IV LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

Artículo 265 LICENCIAS

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por la Oficina de Planeación Municipal. Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

PARAGRAFO Al acto administrativo que otorga la licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 266 UNIDAD DE LA LICENCIA

Las licencias que sean expedidas en el municipio de LA UNIÓN se otorgarán con sujeción al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios.

Artículo 267 TERMINOS DE EXPEDICIÓN

La Oficina de Planeación Municipal tendrá un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

PARAGRAFO. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

Artículo 268 RESPONSABILIDAD FRENTE A LA LICENCIA

El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención a las

normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

Artículo 269 SITUACIÓN JURÍDICA DEL TITULAR DE LA LICENCIA

La licencia crea para su titular una situación jurídica de carácter particular y concreto y por lo tanto no puede ser revocada sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificar en las normas urbanísticas que la fundamentaron.

Artículo 270 EFECTOS DE LA LICENCIA

La licencia surtirá efectos sólo para realizar las obras urbanísticas o arquitectónicas previstas en el proyecto radicado.

No se podrán imponer condiciones resolutorias, causales de extinción u obligaciones distintas a las previstas en la Ley.

Artículo 271 VIGENCIA DE LA LICENCIA

Las licencias tendrán una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables a treinta y seis (36), contados a partir de su entrega. Las licencias señalarán plazos para iniciar y ejecutar la obra autorizada.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que se compruebe la iniciación de la obra, tal como lo regula el Decreto 2150 de 1995.

PARÁGRAFO. En los eventos en los cuales la obra no alcance a ser concluida por causa no imputable al constructor, los términos previstos en el inciso anterior podrán prorrogarse, siempre y cuando se demuestre previamente dicha circunstancia..

Artículo 272 PROCEDIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

El procedimiento de solicitud por parte del usuario y la elaboración y respuesta por parte del Departamento Administrativo de Planeación DAP, se ceñirá a los formatos anexos unificados para los municipios del Oriente Antioqueño asociados a MASORA.

Artículo 273 INCUMPLIMIENTO DEL TITULAR DE LA LICENCIA

Los vecinos podrán informar a la entidad o autoridad competente sobre el incumplimiento, por parte del titular de la licencia, de las normas y especificaciones técnicas establecidas en la misma, a fin de que el jefe de la administración imponga, si es procedente, las sanciones previstas en el artículo 6 de la Ley 09 de 1989.

Artículo 274 TRANSFERENCIA DE LAS LICENCIAS

Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta que el titular anterior y el nuevo, dirijan a la entidad o autoridad que la expidió, con el objeto de que se actualice el nombre de su titular, así como los nombres de los profesionales responsables para la ejecución de la obra, de los proyectos

urbanísticos y/o arquitectónicos, proyectos de redes y vías, memorias de cálculos estructurales y estudios de suelos.

Artículo 275 PROHIBICION DE MODIFICACIONES

Lo construido al amparo de una licencia podrá modificarse, salvo que se modifique la licencia o se expida una nueva.

Artículo 276 VIGENCIA DE LAS MODIFICACIONES DE UNA LICENCIA

La modificación de una licencia deberá solicitarse dentro del término de vigencia de la misma. La modificación de una licencia podrá causar pagos adicionales de impuestos, de acuerdo a lo establecido en las normas locales.

La solicitud de modificación de una licencia no conlleva la prórroga de la misma.

Artículo 277 INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

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

Artículo 278 SANCIONES URBANISTICAS

Las infracciones urbanísticas en el municipio de LA UNIÓN darán lugar a las sanciones urbanísticas contempladas en los artículos 104 y 105 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 279 REGLAMENTACION DEL TRAMITE

Facúltase al alcalde municipal para que en un término de treinta (30) días expida el reglamento de trámites y los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y su vigencia, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

TITULO V DISPOSICIONES FINALES

Artículo 280 CONSEJO CONSULTIVO DEL ORDENAMIENTO

Créase en el municipio de LA UNIÓN el Consejo Consultivo del Ordenamiento como una instancia asesora de la administración municipal en materia del ordenamiento integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

Créase igualmente a nivel subregional el “Comité Técnico Subregional” como una instancia asesora de la Dirección de Masora y de cada uno de los municipios asociados, en materia técnica, y específicamente del ordenamiento territorial, integrado por los Secretarios o Jefes de Planeación de cada uno de ellos y coordinado por MASORA.

PARAGRAFO En el término de seis (6) meses el alcalde municipal expedirá la reglamentación del Consejo Consultivo del Ordenamiento. Igualmente, también en el término de seis (6) meses la Junta Directiva de MASORA deberá expedir la reglamentación del “Comité Técnico Subregional”

Artículo 281 UNIDAD MUNICIPAL DEL ORDENAMIENTO

Créase la Unidad Municipal del Ordenamiento, adscrita a la Oficina de Planeación, con el objeto de evaluar, controlar, proponer revisiones, ajustes, modificaciones al Plan Básico de Ordenamiento, proponer la formulación de planes parciales y el desarrollo de las unidades de actuación urbanística; en general liderar desde la administración el trabajo conjunto de la comunidad y el sector privado para la consecución de los objetivos y políticas definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 282 MANUAL DE URBANISMO

Con el propósito de facilitar la transición entre las normas urbanísticas aquí establecidas y los actuales Estatutos de Usos del Suelo, facultase al alcalde municipal para que en un término de seis (6) meses, expida el Manual de Urbanismo, con base en los criterios establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, como desarrollo complementario del presente instrumento normativo general.

Artículo 283 INTERPRETACION DE LAS NORMAS

En los casos de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normatividad urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 284 EXPEDIENTE MUNICIPAL URBANO - RURAL

La Oficina de Planeación Municipal tendrá a su cargo el manejo y administración de éste Expediente, con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales. El expediente urbano estará conformado por documentos, planos e información georeferenciada, acerca de la organización territorial y urbana del municipio.

PARÁGRAFO 1: El Municipio deberá sistematizar en el plazo de un año la Oficina de Planeación y georeferenciar las acciones y actuaciones urbanísticas, actualizando permanentemente la cartografía urbana y rural suministrada en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los programas que se adquieran deberán ser compatibles con los entregados como parte del presente Plan.

PARÁGRAFO 2: El Municipio se compromete a entregar semestralmente a MASORA los cambios cartográficos que realice, para que a su vez esta entidad pueda actualizar la información estadística y cartográfica para la utilización y el beneficio de todos sus municipios asociados.

Artículo 285 TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN ESTE INSTRUMENTO NORMATIVO

Para efectos de una adecuada interpretación de los conceptos y términos utilizados en el presente Acuerdo, se considera parte integrante del mismo, el documento que se anexa y que contiene los principales términos empleados.

Artículo 286 VIGENCIA DE ESTE ACUERDO

Este acuerdo rige a partir de su sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias .