

PROYECTO DE ACUERDO No___ DE 2.000

“ Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento del Municipio de Zipacón”.

EL HONORABLE CONCEJO DEL MUNICIPIO DE ZIPACON EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y CONSTITUCIONALES.

ACUERDA

TITULO I CAPITULO I

ARTICULO 1.- ADOPCION: – Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zipacón, Cundinamarca. Forman parte integral del mismo el documento técnico o de soporte, así como los planos y mapas.

ARTICULO 2.- AMBITO DE APLICACIÓN: Las disposiciones contenidas en este Acuerdo son aplicables a la totalidad del territorio municipal, de Zipacón.

ARTICULO 3.- DEFINICION DEL ESQUEMA: Es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

ARTICULO 4.- COMPONENTES DEL ESQUEMA: El Esquema de Ordenamiento Territorial contempla tres componentes: el Componente General, el Componente Urbano y el Componente rural.

CAPITULO II DEFINICIONES

ARTICULO 5.- Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Acuerdo adoptasen las siguiente definiciones:

ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA: Es aquella que conforma un sistema da actividades afines a partir de una principal.

AGRUPACIONES DE VIVIENDA: Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por dos o más viviendas en uno o más lotes, en la cual solo las viviendas son propiedad privada y los terrenos son de propiedad comunal o conformada privada y los terrenos son de propiedad comunal o conformada por los lotes individuales, pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal o conformada por los lotes individuales, pero cuya disposición está subordinada a áreas y a usos de propiedad comunal.



AISLAMIENTO : Es el espacio comprendido entre el límite de ubicación posterior y/o lateral y lindero del lote.

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Es la distancia vertical medida sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

ANCHO DEL LOTE: Es la distancia entre los linderos laterales del lote, cuando éstos son paralelos.

ANCHO DE LA VIA: Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación.

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

ANTEJARDIN: Es el área libre privada, comprendida entre las líneas de demarcación y el paramento de construcción del primer piso.

AREA CONSTRUIDA: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

AREA DE CESION: Son aquellas transferidas al municipio por el urbanizador, mediante escritura pública a título gratuito y con destino a zonas verdes y/o de equipamiento.

AREAS DE CESIONES: Es el acto jurídico por medio del cual el propietario/ y/o urbanizador cede al municipio las áreas destinadas al plan vial y a los servicios comunales a que esta obligado por este código, Esta cesión se realizara por medio de escritura pública acompañada de un plano de la urbanización.

AREA DE OCUPACION: Es la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendido entre los linderos.

AREA LIBRE: Es la superficie que resta del área total de un lote al descontarle el área de ocupación del primer piso.

AREA NO EDIFICABLE: Son todos los predios de uso público o privado y los afectados con restricciones físicas y de zonificación, en los cuales está prohibidos urbanizar y levantar otras construcciones de usos.

AREAS VERDES: Son áreas verdes libres empradizadas y arborizadas destinadas al solaz de los habitantes.

BERMA : Es el área verde o dura comprendida entre el sardinel y el borde exterior del andén. Se denomina Berma central entre calzadas.



CALZADA: Es la parte de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

CLASIFICACION DEL SUELO: El Esquema de Ordenamiento Territorial clasifica al municipio en suelo urbano, suelo rural de expansión urbana. Al interior de estas clases podrá establecerse la categoría de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios establecidos en la Ley 388/97.

CONSTRUCCION: Es una edificación con carácter temporal o permanente para albergue al hombre y a sus pertenencias.

CONSTRUCCION AISLADA: Es aquella construcción libre en todos sus costados.

CONSTRUCCION EN SERIE: Son construcciones semejantes situadas en lotes contiguos y que obedecen a un criterio arquitectónico de orden respectivo.

DEMARCACION: Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

DENSIDAD : Es la relación de ocupación de un área o terreno respecto a personas, construcciones, usos o actividades.

ESTACIONAMIENTO : Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.

INDICE DE CONSTRUCCION: Es el factor por el cual se multiplica el área de un lote para obtener el área construida total que se permite para el predio.

INDICE DE OCUPACION: Es el factor por el que se multiplica el área del lote para obtener el área construida que se permite en una de las plantas.

LINDEROS : Es la línea que divide lotes individuales.

LINEA DE ENMARCACION: Es el límite que fija la oficina de planeación para la construcción de una edificación sobre las vías de uso público.

LOTE (PREDIO): Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas, con acceso con una o más áreas de uso público o comunal.

LOTEO : Es la división de un globo de terreno en lotes.

NORMA: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encausan el desarrollo de un municipio.

PARAMENTO : Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.



PARCELACION : Es el reparto de un terreno rural en lotes para uso agropecuario.

PLANES PARCIALES: Son instrumentos por los cuales se desarrollan y contemplan las disposiciones de los Esquemas de Ordenamiento Territorial para las áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana además que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística. Art. 2 Decreto 1507 de 1998.

RETROCESO : Es EL desplazamiento hacia el interior del lote de una parte de la fachada del edificio, en relación con la línea de construcción.

RONDA DE RIO: La ronda de los ríos y quebradas es el área de reserva ecológica no edificable, de protección ambiental y control ecológico ubicada a lo largo de ambos costados de los ríos y quebradas, en concordancia con el ACUERDO número 16 de septiembre 2 de 1998.

SARDINEL Y BORDILLO: Es la faja de material durable cuyo borde separa la calzada y el andén o la calzada o separador de una vía.

SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS: Son las instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento de la comunidad, y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, abastecimiento de agua, electricidad, comunicación y seguridad.

SUELO DE EXPANSION URBANA: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del esquema de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

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

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas. Art. 32 Ley 388/97

SUELO DE PROTECCION: Estas están constituidas por zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de zonas de amenazas o riesgos no mitigables para la localización de asentamientos, tiene restringida la posibilidad de ubicarse.



SUELO RURAL: Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Art.33 Ley 388/97.

SUELO SUBURBANO: Constituye 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 objetos de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99/93 y en la Ley 142/94. Podrán tomar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

El municipio deberá establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos, en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo, Art. 34 ley 388/97

SUELO URBANO: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los esquemas de ordenamiento territorial. Art. 31 Ley 338/97

URBANIZACION : Es el globo de terreno urbano dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público integrada por lotes de servicios públicos y actos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la zonificación planteada.

USO : Es la destinación o empleo que se da a un terreno a una construcción o parte de estos.

ZONAS URBANAS: Son las zonas en que se divide el suelo urbano, asignándoles usos preferenciales y normas específicas.

ESPACIO PÚBLICO: Es el conjunto de inmuebles públicos y 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. art. 2 Decreto 1504 de 1998.



ZONAS VERDES: Son las áreas verdes y arborizadas de uso público, comunal o privado destinadas a la recreación el deporte y descanso de los habitantes.

ZONIFICACION : Es la división territorial de zonas con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de estos a los cuales se le destinara el terreno y las características urbanísticas de las edificaciones.

TITULO II CAPITULO I COMPONENTE GENERAL DEL ESQUEMA

ARTICULO 6.- DEFINICION: Está constituido por los objetivos estrategias y contenidos de largo plazo.

ARTICULO 7.- CARÁCTER Y VIGENCIA DE LAS NORMAS: El Esquema de Ordenamiento Territorial tendrá una vigencia equivalente a tres periodos constitucionales de la administración municipal, contándose como la primera de éstas la que termina el 31 de diciembre del año 2000. En todo caso, el momento previsto para la revisión debe coincidir con el inicio de un nuevo periodo y de esas administraciones. Mientras se revisa el Esquema de Ordenamiento o se adopta uno nuevo seguirá vigente el ya adoptado, en concordancia con el Decreto 879 de 1998.

ARTICULO 8.- VOCACION DE DESARROLLO MUNICIPAL: El Municipio de Zipacón dentro del desarrollo del estudio del esquema tiene una vocación agropecuaria y turística, por lo cual se definió como agro-turística.

ARTICULO 9.- OBJETIVOS POLITICAS Y ESTRATEGIAS

OBJETIVOS:

Orientar la localización de infraestructura físico-social de manera que se aprovechen las ventajas comparativas regionales y se promueva la equidad en el desarrollo del municipio, concertando con los municipios vecinos el ordenamiento territorial de las áreas de influencia de las infraestructuras de alto impacto

Orientar al Municipio en su vocación agropecuaria y turística, desarrollando programas encaminados a estableciendo escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y limitantes biofísicos, económicos y culturales.

Definir políticas de asentamientos poblacionales y centros urbanos en armonía con la región, de tal manera que faciliten el buen desarrollo del municipio. de Zipacón.

Definir los programas y proyectos que concretan estos propósitos.



POLITICAS:

Fijar los lineamientos y orientaciones para la organización físico-espacial del municipio de Zipacón.

Clasificar los diferentes sectores del área urbana y rural, reglamentando su uso y controlando en especial los nuevos desarrollos con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial. Dentro de esta clasificación se determinará la localización para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, prioritariamente para los habitantes del municipio de Zipacón, controlando la implantación de asentamientos originados por fenómenos sociales de municipios vecinos o de otras partes del país, que puedan ocasionar el desmejoramiento en el nivel de vida de los actuales pobladores del municipio.

Prever de los servicios públicos que se requieren para la satisfacción de las necesidades básicas actuales y futuras, para el mejoramiento integral de la calidad de vida de los habitantes de Zipacón, restringiendo los desarrollos urbanos en los que no se garanticen los servicios de agua potable y saneamiento básico o que no correspondan a los planes maestros de expansión de estos servicios, adoptados formalmente por la Administración Municipal.

Establecer y organizar un Plan Vial, jerarquizando y reglamentado, definir las cesiones requeridas y las prioridades de construcción de acuerdo a las etapas de desarrollo y a la posición regional de Municipio.

ESTRATEGIAS

El establecimiento de las condiciones que garanticen una debida armonía y coherencia entre la política ambiental municipal, departamental y políticas ambientales nacionales, regionales y de las entidades territoriales de la jurisdicción de Zipacón.

Armonizar el crecimiento del municipio a las necesidades locales y a la disponibilidad de servicios básicos.

Dotar de los servicios públicos necesarios para satisfacer las necesidades básicas insatisfechas de la población del municipio de Zipacón.

Definir un plan vial conforme a las políticas de crecimiento adoptadas por el municipio, que permita la comunicación y la articulación dentro del área urbana y de ésta con el área rural.



CAPITULO II CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 10.- SUELO URBANO: Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados en las áreas de perímetro urbano delimitadas en el acuerdo Municipal número 07 de mayo 26 de 1984, así: Perímetro urbano de la Cabecera municipal (Plano No. 2.1), perímetro urbano del barrio la estación (Plano No. 3.1), perímetro urbano del caserío La Capilla (Plano 5.1) y perímetro Urbano de la Inspección del El Ocaso (Plano No. 4.1).

Parágrafo. Con el propósito de generar un desarrollo planificado de acuerdo a la ley 388/97, se determina la elaboración del Plan Parcial para el Barrio La Estación.

ARTICULO 11.- SUELO DE EXPANSION URBANA: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del esquema de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. Para este caso conforme a las proyecciones y en vista a que en el interior del casco urbano existen un mínimo de predios sin desarrollar, se considerarán las áreas de expansión en el predio con matrícula catastral número 003-124, que colinda al sur del perímetro urbano actual y la vía que conduce al municipio de Cachipay al occidente, en un ancho de 200 metros, para los cuales se hace obligatorio la elaboración del respectivo Plan Parcial Para Expansión Urbana en los términos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios en especial el 1507 de agosto 4 de 1998.

ARTICULO 12.- SUELO RURAL: Forman parte del suelo rural los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el plano Delimitación de Suelos (Urbano, Suburbano y Rural). Este suelo es aquél que se destinará a usos agrícolas, pecuarios, forestales y que no es susceptible de urbanizar durante la vigencia del Esquema y se encuentra en concordancia con el propósito y vocación de desarrollo establecida para el municipio teniendo en cuenta la política ambiental y agrícola

Igualmente forman parte del suelo rural, los terrenos e inmuebles localizados en las áreas suburbanas donde se mezclan formas de vida urbana y rural, y que pueden ser desarrolladas como parcelaciones con restricciones de uso, intensidad y densidad, tal como se precisa en el Capítulo (NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO DEL COMPONENTE RURAL) del presente Acuerdo.

Parágrafo: El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales, según se establezca en las normas específicas de usos del suelo que para el efecto expida el alcalde.

ARTICULO 13.- SUELO DE PROTECCION: Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros



localizados en el plano Usos del Suelo Rural y urbano. Este suelo está constituido por los terrenos e inmuebles que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales tienen restricción de urbanizarse y edificarse, así como las áreas definidas como de alto riesgo para la localización de asentamientos por amenazas naturales o salubridad y las zonas de reserva para la localización de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios; igualmente los inmuebles declarados de patrimonio histórico, cultural y arquitectónico tal como se delimita en el plano Zonificación Zona Centro Zipacón. Igualmente forman parte de este suelo los terrenos e inmuebles delimitados en el plano Delimitación de Suelos, en zona rural.

La C.A.R. mediante el acuerdo número 43 de 1999 declaró y alinderó el Distrito de Manejo Integrado de los recursos naturales renovables del sector Salto de Tequendama – Cerro de Manjui en una extensión de 10.422 hectáreas y que comprende parte de los Municipios de Albán, Anolaima, Cachipay, Zipacón, Facatativá, Bojacá, Tena, San Antonio del Tequendama y Soacha. Por tanto el Municipio de Zipacón se compromete a formar parte de este Distrito el cual será regulado por las disposiciones de la Corporación.

CAPITULO III LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO URBANO Y RURAL

ARTICULO 14.- DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.- Los sistemas estructurantes del territorio municipal son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como las distintas áreas que constituyen los suelos urbano y de expansión urbana. Igualmente forman parte de estos sistemas aquellos que permiten la articulación del municipio con su región.

ARTICULO 15.- SISTEMA AMBIENTAL.- Forman parte del sistema ambiental estructurante del municipio las cuencas de los ríos, las áreas que conforman los bosques primarios y secundarios, los páramos, los humedales y los ecosistemas estratégicos. Localizados en zonas urbanas y rurales.

ARTICULO 16.- SISTEMA VIAL PRIMARIO.- Forma parte del sistema vial primario las vías que unen el municipio al sistema vial nacional y regional, así como aquellas que unen a las zonas urbanas con las rurales. Igualmente se incluyen las vías primarias del orden municipal (se incluyen las existentes y las que se proyectan como parte de la nueva propuesta del plan). Se localizan en los mapas urbano y rural.

ARTÍCULO 17.- SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y SANEAMIENTO BÁSICO.- Forma parte del sistema estructurante de servicios públicos las reservas de suelo para la provisión de agua potable, los sistemas primarios existentes y proyectados de agua potable, alcantarillado, incluyendo los sistemas de tratamiento de aguas residuales, los



sistemas de recolección y disposición de residuos sólidos, se incluyen en los mapas urbanos y rurales.

ARTICULO 18.- SISTEMA GENERAL DEL ESPACIO PUBLICO CONSTITUIDO POR ZONAS VERDES Y RECREATIVAS.-. Forma parte del sistema estructurante del espacio público los parques de escala municipal, metropolitana o regional, el sistema orográfico y el hídrico (según escala de impacto). Se Localizan en los mapas urbano y rural.

ARTÍCULO 19.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA REGIONAL, MUNICIPAL Y URBANA.-. Forma parte del sistema estructurante de equipamientos aquellos inmuebles destinados a salud, seguridad, educación, recreación y cultura, producción y mercadeo, transporte de escala municipal, metropolitana o regional. se localizan en los mapas urbano y rural. También se puede incluir el cementerio, iglesias y los edificios de administración municipal, departamental o regional.

ARTÍCULO 20.- SISTEMA DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO.- Forma parte del sistema estructurante de elementos constitutivos del patrimonio aquellos inmuebles que tienen valores arquitectónicos, históricos o culturales y ambientales de escala municipal, metropolitana o regional. Igualmente forma parte de éste sistema las áreas con valor urbanístico que sean de escala municipal, metropolitana o regional. se localizan en los mapas rural y urbano.

ARTICULO 21.- NORMAS DE MANEJO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO (URBANO – RURAL). Son normas aplicables para la conformación, construcción, conservación y manejo de los sistemas estructurantes, se distinguen las siguientes, que se desarrollan en los componentes urbano y rural: normas de protección y conservación, ambiental, de sistemas viales, de servicios públicos, de patrimonio, del espacio público.

TITULO III EL PLAN VIAL

ARTICULO 22.- Criterios para su definición:

- La máxima utilización del sistema vial existente.
- La recuperación de vías alternas y la protección de nuevas vías, para lograr la racionalización del tráfico vehicular.
- El logro de efectos específicos a lo largo de su recorrido de acuerdo con los siguientes puntos:
 - I – Conservación
 - II – Rehabilitación
 - III- Desarrollo
- La promoción y recuperación de vías peatonales y caminos reales en zonas históricas.



ZONIFICACION DEL SUELO URBANO

- ZUV - Zonas Urbanas de vivienda
- ZUM - Zonas Urbanas de uso Mixto
- ZUC - Zonas Urbanas Comerciales
- ZUI - Zonas Urbanas Institucionales
- ZUIN - Zonas Urbanas Industriales
- ZUIP - Zonas Urbanas de Industria Pesada

CLASIFICACION VIAL

- Nivel A - Municipios mayores de 100.000 habitantes.
- Nivel B - Municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes.
- Nivel C - Municipios menores de 30.000 habitantes.

DIRECTRICES Y ORIENTACIONES

Nivel A Mpios.Población mayor a 100.000 habitantes.

Nivel B Mpios.Población entre 30.000 y 100.000 habitantes.

Nivel C Mpios.Población menor 30.000 habitantes.

		Conecta	Ancho Total	No. Calzad.	Ancho C/Una	Separ.	Anden Comer.	Anden Vivien.	Radio Empate	Retrocesos Comerc.	Retrocesos Vivien.	Estacionam.	Retroc. Avisos	Tipo de Vía
VRP	Vía Regional Principal	Niveles A - B								15.00		Sobre Bahías	20.00	Acceso y abastecimiento a centros urbanos, sin penetrar al área urbana.
VRS	Vía Regional Secundaria	Niveles B - C								15.00		No se permiten	10.00	Acceso y abastecimiento a los centros urbanos.
VPR	Vía de Penetración Rural	Une VRP o VRS con zonas rurales								10.00				Salida de las zonas rurales aisladas
VU-1	Vía Urbana de Primer Orden	Act. Urb. Con barrios	15.00	2	7.00	1.00	3.00	2.00	5.00	2.00	5.00	un solo costado		Interconecta: Actividades urbanas con los diferentes barrios
VU-2	Vía Urbana de Segundo Orden	Sect.Urb. comunidades	10.00	1	7.00	0.00	1.50	1.50	5.00	2.00	3.00	un solo costado		Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades
VU-3	Vía Urbana de Tercer Orden	Barrios entre sí	9.00	1	6.00	0.00	1.50	1.50	5.00	2.00	2.00	un solo costado		Interconecta los Barrios entre sí
VU-4	Vía Urbana Peatonal	Desplazamiento peatonal	6.00	1	6.00	0.00	1.50	1.50	0.00	2.00	0.00	No se permiten		Desplazamiento peatonal dentro de zonas de un mismo barrio



CAPITULO I PROPUESTA VIAL

ARTICULO 23.- Red Vial. Clasificación.

RED VIAL DEPARTAMENTAL

- VIA REGIONAL PRINCIPAL (VRP)

Se entiende por vía regional principal la que conecta entre sí los centros urbanos de nivel A (Municipios con población mayor a 100.000 habitantes) o con los centros de Nivel B (Municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes).

- VIA REGIONAL SECUNDARIA (VRS)

Se entiende por vía regional secundaria aquella que conecta el casco urbano del municipio con la carretera troncal del occidente, facilitando el acceso a la localidad e integrando el municipio con la región.

- VIA DE PENETRACION RURAL (VPR)

Se entiende por vía de penetración rural aquella que conecta las áreas urbanas con las áreas rurales y que en un futuro harán parte esencial de la estructura vial del Departamento.

RED DE CAMINOS

VIA URBANA DE PRIMER ORDEN (VU-1)

Se entiende por vía de primer orden aquella cuya función será la de interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios.

VIA URBANA DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

Penetra en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades.

VIA URBANA DE TERCER ORDEN (VU-3)

Cuya función principal será la de interconectar los barrios entre sí.

VIA URBANA PEATONAL (VU-4)

Cuya función será la de permitir el desplazamiento peatonal dentro de las diversas zonas de un mismo barrio.



CAPITULO II NORMAS VIALES

ARTICULO 24.-

VIA REGIONAL SECUNDARIA (V.R.S.)

- La vía regional secundaria es aquella que conecta el Casco Urbano y la Carretera Troncal del Occidente y cumple con las siguientes características:
- Calzada: independiente del ancho actual de la vía, se afecta un ancho de quince metros (15mts.) a partir del eje central de la vía.
- Retroceso de 15,00 metros a partir del borde afectado de la calzada (ver Calzada).
- Calzada de 10 metros mínimo.
- No se permiten estacionamientos.
- Vallas de propaganda a 10 metros de la calzada.

PARAGRAFO.- El retroceso de 15.00 metros corresponde a una zona de conservación ambiental con el uso exclusivo de reforestación, y demás disposiciones del acuerdo C.A.R. N° 16 de septiembre 2 de 1998.

VIA DE PENETRACION RURAL (V.P.R.)

Las vías de penetración rural son aquellas que conectan las zonas urbanas y las zonas rurales y cumplen con las siguientes características técnicas:

- Calzada: independiente del ancho actual de la vía, se afecta un ancho de diez metros (10mts.) a partir del eje central de la vía.
- Retroceso: de 10 metros a partir del borde de la calzada.
- Calzada: 8 metros.

VIAS URBANAS DE PRIMER ORDEN (VU-1)

- Tipos de vías:

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

- Ancho total 15.00 metros.
- Ancho y número de calzadas: 2 calzadas de 7 metros cada una.
- Ancho de andenes: 3.00 metros mínimo en zonas centrales y comerciales, 2.00 metros en zonas de vivienda.
- Radio mínimo de empate: 5 metros.
- Se permite estacionamiento en un solo costado.
- Retrocesos: En zonas comerciales: 2.00 metros mínimo.
- En Zonas de vivienda: 5.00 metros del paramento propuesto para antejardin.



VIAS URBANAS DE SEGUNDO ORDEN (VU-2)

- Tipo de vía:
- Vía urbana de penetración a sectores y de delimitación de comunidades.
- Ancho total: 10 metros mínimo.
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de 7 metros.
- Andenes: 1.50 metros mínimo.
- Radio mínimo de empate: 5 metros.
- Estacionamientos: Se permiten en un solo costado.
- Uso: tránsito vehicular y ocasionalmente peatonal.
- Retrocesos: En zonas comerciales 2.00 metros mínimo; en zonas de vivienda 3.00 metros a partir del paramento propuesto.

VIAS URBANAS DE TERCER ORDEN (VU-3)

- Tipo de vía:
- Interconecta los barrios entre sí.
- Ancho total: 9 metros
- Ancho y número de calzadas: 1 calzada de 6.00 metros mínimo.
- Andenes: de 1.50 metros mínimo.
- Radio mínimo de empate: 5.00 metros
- Estacionamiento permitido en un solo costado.
- Retrocesos: 2.00 metros a partir del paramento.
- Uso: tránsito vehicular y ocasionalmente peatonal.

VIAS URBANA PEATONAL (VU-4)

- Tipo de vía: Estrictamente peatonal y ocasionalmente al tránsito de vehículos de emergencia.
- Ancho total: 6 metros.
- Ancho andenes: 1.50 metros mínimo.
- Retrocesos: en zonas comerciales 2.00 metros para voladizos
- No se permite estacionamiento de vehículos.

PARAGRAFO 1.- En zonas consolidadas, las vías que no cumplen con las especificaciones exigidas en el presente Acuerdo conservarán su estructura original.

PARAGRAFO 2.- El plano de especificaciones técnicas de las vías así como el plano vial correspondiente a escala 1:2.500, hacen parte del presente acuerdo.

ARTICULO 25.- Estacionamientos

Tipo 1: Estacionamiento directamente sobre la vía. Por lo general corresponde a área de poco tráfico y actividad.



Tipo 2: Estacionamientos permitidos sobre la vía en forma paralela o inclinados a ésta en 45 ó 30 grados.

Tipo 3: Estacionamientos en bahías sobre vías en forma paralela a la principal.

Tipo 4: Comprende los estacionamientos que se deben desarrollar en el interior del predio.

ARTICULO 26.- Hasta tanto no se consoliden las áreas vacantes al interior del área urbana que cuentan con infraestructura vial y de servicios, no se podrá incorporar nuevas áreas al perímetro urbano. Para la incorporación de suelo de Expansión Urbana al suelo urbanos, serán necesarios los planes parciales para su incorporación.

ARTICULO 27- La implantación del Plan Vial, teniendo en cuenta el plano de vías escala 1:2.500 anexo a este Acuerdo contempla la siguiente clasificación:

Zona Urbana I – Zona Centro

Carreras

Carrera 1A (VU-3) entre la calle 5 e intersección a la estación.

Carrera 2 (VU-3) desde la intersección de la carrera 3ª. Hasta el límite norte del perímetro urbano empatando con la vía al barrio La Estación “Calle La Culebra”.

Carrera 2A (VU-2) entre la carrera 2da. Hasta la intersección de la carrera 2B.

Carrera 2B (VU-2) entre la intersección de la carrera 2ª y la carrera 3ra.

Carrera 3 (VU-3) entre la calle 2 y el límite norte del perímetro urbano.

Carrera 4 (VU-1) entre vía a Cachipay y la vía a Facatativá.

Carrera 5 (VU-1) entre vía Cachipay y vía a Facatativá.

Calles

Calle 2 (VU-4) entre carrera 5 y límite oriental del perímetro urbano

Calle 3 (VU-4) entre límite occidental del perímetro urbano y carrera 5.

Calle 3 (VU-3) entre carrera 2A y carrera 5.

Calle 3 (VU-4) entre carrera 2A y el límite oriental del perímetro urbano.

Calle 3 A (VU-4) entre carrera 2ª. Y el límite oriental del perímetro urbano.

Calle 3B (VU-4) entre carrera 2ª. Y al interior de la Urbanización Bellavista.

Calle 4 (VU-4) entre límite occidental del perímetro urbano y carrera 5.

Calle 4 (VU-3) entre carrera 5 y el límite del perímetro urbano.

Calle 4 (VU-4) entre el límite del perímetro urbano y el barrio La Estación (a Rincón Santo).

Calle 5 (VU-4) entre límite occidente del perímetro urbano y la carrera 5.

Calle 5 (VU-3) entre límite perímetro urbano y el barrio La Estación.

Calle 6 (VU-4) entre límite occidente del perímetro urbano y la carrera 5.

Calle 6 (VU-3) entre carrera 5ª y carrera 3ª.

Calle 7 (VU-3) entre carrera 5ª y carrera 3ª.

Calle 8 (VU-3) entre carrera 5ª y carrera 3ª.

Calle 9 (VU-3) entre carrera 5ª y carrera 3ª (proyectada).



La obra proyectada es la construcción de la carrera 5ª desde la calle 8ª hasta empalmar con la vía intermunicipal, mejorando las especificaciones de toda la carrera 5ª. Esta misma vía queda comprometida en el plan vial Departamental para la construcción de la variante y su reclasificación como Vía Regional Principal (VRP).

Zona Urbana II- barrio La Estación

Carreras

Carrera 1ª (VPR) al norte y al noroccidente del perímetro urbano.
Carrera 2da (VU-4) al costado sur-oriental de la manzana 1.
Carrera 3ra (VU-4) entre calle 1ra y calle 1A.
Carrera 4ª (VU-4) calle 2da y calle 1ª.
Carrera 3ra (VU-3) entre calle 1A y límite norte del perímetro urbano.

Calles

Calle 1 (VU-4) entre límite sur del perímetro urbano y Cra3.
Vía Zipacón (VU-4) al accidente del perímetro urbano

Zona suburbana III – Inspección El Ocaso

Carreras

Carrera 2A (VU-4) entre calle 3ra y calle 4ª.
Carrera 2 (VU-1) entre calle 3ra y 2da.
Carrera 2A (VU-4) entre calle 3ra y calle 2da.
Carrera 2A (VU-3) entre calle4a y limite nor-oriental del perímetro urbano.
Carrera 3ra (VU-3) entre límite norte del perímetro urbano y límite sur perímetro urbano.
Carrera 4ª (VU-3) entre calle 2ª y calle 4ª.
Carrera 4ª (VU-1) entre calle 2ª y límite sur del perímetro urbano.

Calles

Calle 1ra (VU-3) entre carretera 4ª y límite oriental del perímetro urbano.
Calle 2da (VU-1) entre carrera 4ª y hasta la intersección a la calle 3ª.
Calle 2da (VU-3) entre carrera 2da y límite oriental del perímetro urbano.
Calle paralela a la vía del ferrocarril entre el perímetro oriental y occidental.
Calle 4ª (VU-1) entre límite norte del perímetro urbano y carretera 2da.



Zona Suburbana II – La Capilla

Carreras

Carrera 2da. (VPR) entre límite oriental perímetro urbano y calle 4ª.

Carrera 2da. (VU-4) entre calle 4ª y calle 3ra.

Carrera 3ra. (VU-2) entre el límite sur del perímetro urbano y el límite norte del perímetro urbano.

Carrera 5a (VU-4) entre límite Norte del perímetro urbano y calle 3ra.

Carrera 4a. (VU-3) entre calle 3ra y calle 2da.

Calles

Calle 1ra (VU-3) entre carrera 3ra y carrera 3A.

Calle 2A (VU-3) entre carrera 3ra y límite sur del perímetro urbano.

Calle 2A (VU-4) entre carrera 3ra y límite sur del perímetro urbano.

Calle 3ra (VU-1) entre límite del perímetro urbano vía Cachipay y límite perímetro urbano vía La Mesa.

Calle 4ª (VU-2) entre carrera 3ra y carrera 2da.

PARAGRAFO.- Las vías citadas en el presente Artículo serán afectadas según su clasificación y el trazo de estas es el consignado en los planos correspondientes a escala que forma parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 28.- La Oficina de Planeación previo concepto favorable de la Junta Municipal de Planeación queda facultada para definir las características, detalles de localización y trazado general de las vías que no figuran en el plano vial, de conformidad con las disposiciones contenidas en las normas vigentes sobre su reglamentación.

ARTICULO 29.- Los perfiles viales están consignados en los planos respectivos.

ARTICULO 30.- El trazado de las vías VU-1, VU-2, VU-3 y VU-4 en las áreas por desarrollar deberá regirse por las siguientes normas:

- Deben mantener continuidad de las vías del mismo tipo existentes en el sector, dándoles el acabado en piedra en los sectores que se encuentran consolidados en este material.

ARTICULO 31.- Zona de Reserva para las vías e intersecciones del plan vial.

- Corresponden a las zonas previstas en el plano vial a escala 1:2.500 destinadas al buen desenvolvimiento de tránsito vehicular y peatonal.
- Los diseños urbanísticos y construcciones deberán acondicionarse a las características geométricas del plan vial.



- Todo diseño urbanístico que se vaya a desarrollar y esté afectado por el plan vial deberá ceder al Municipio el porcentaje total de la afectación del predio necesario para la ejecución de las obras del plan vial.

ARTICULO 32.- El Municipio podrá construir cualquier vía del plan vial y recuperar el valor de las obras mediante el cobro del impuesto de valorización el cual será definido y reglamentado por el Concejo Municipal. Lo anterior deberá cumplir los lineamientos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTICULO 33.- Con el objeto de dar continuidad a la estructura vial, normalizar su manejo, suplir necesidades y reactivar el desarrollo urbano del Municipio se proyectan a continuación las siguientes vías:

Zona Urbana I – Zona Centro

Carrera 5ª. (VU-1) entre calle 8ª y la intersección con la vía a Facatativá.
Calle 9ª (VU-3) entre carrera 5ª y carrera 3ª.
Calle 3A (VU-4) entre carrera 2da A y límite oriental del perímetro urbano.

Zona Urbana II – Barrio La Estación

Calle 2da (VU-4) entre límite sur del perímetro urbano y carrera 3ra.
Calle 1 A (VU-3) entre límite sur del perímetro urbano y carrera 3ra.

Zona Urbana III – Inspección El Ocaso

Calle 1ra (VU-3) entre carrera 4ª y carrera 3ra.

Zona Urbana IV – Caserío La Capilla

Carrera 4ª (VU-3) entre calle 2da y calle 3ra.
Calle 2da (VU-3) entre carrera 3ra y carrera 4ª.

CAPITULO III NORMAS URBANISTICAS

ARTICULO 34.- DEFINICION: Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encausan el desarrollo de un municipio.

ARTICULO 35.- CRITERIOS PARA SU DEFINICION: Relación de cada predio con la estructura vial, Las afectaciones requeridas de área de cesión, volumetría, empates, etc., necesarios para el óptimo desarrollo de cada actividad, el establecimiento de normas y controles que faciliten la delimitación y conservación de perímetro urbano y el logro de políticas de densificación y máxima utilización de la infraestructura.



ARTICULO 36.- OBJETIVOS: Las normas buscan consolidar el impacto positivo y controlar el impacto negativo. Los impactos se clasifican en: ambiental, físico y social.

SUBCAPITULO I CLASIFICACIÓN DE USOS

ARTICULO 37.- Para la clasificación de los usos se han tenido en cuenta varios aspectos que delimitan y definen el tratamiento de cada una de las áreas, los cuales son:

- a). Aspecto demográfico y sociales: Población y densidad.
- b). Aspectos económicos: actividad económica, valorización.
- c). Aspectos físicos: capacidad de la infraestructura vial y de servicios públicos, equipamiento urbano, uso del suelo actual, acceso, estado de las construcciones, tipología residencial, valores ambientales, urbanísticos, históricos y arquitectónicos.

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

Para todos los efectos la clasificación de usos será:

ZONA URBANA DE VIVIENDA (ZUV)

Tipo 1: Unifamiliar y bifamiliar.

Título 2: Area residencial dentro del perímetro urbano con densidad hasta 20 viviendas por hectárea (unifamiliar, bifamiliar).

ZONA URBANA DE USO MIXTO (ZUM)

Son aquellas donde se presentan diferentes usos compatibles entre sí (comercial, institucional y recreacional).

El Municipio de Zipacón no considera se deban generar estas zonas por causar desorden debido a las diferentes actividades que se mezclan con estos usos.

ZONAS URBANAS COMERCIALES (ZUC)

Tipo 1: Comercio complementario con el uso residencial (expedios al detal y de consumo diario, tiendas, cafeterías y similares).



Tipo 2: Son los usos comerciales con alcance de sector (librerías, papelerías, consultorios, droguerías).

Tipo 3: Son los servicios comerciales con alcance urbano (bancos, oficinas, cooperativas, restaurantes, depósitos, comercio especializado).

ZONAS URBANAS INSTITUCIONALES (ZUI)

Tipo 1: Establecimientos compatibles con el uso residencial (escuelas, puestos de policía).

Tipo 2: Servicio que tienen alcance de sector (puestos de salud, colegios, centros médicos, clubes sociales).

Tipo 3: Servicios de cubrimiento urbano y características especiales para su localización (plaza de mercado, plaza de ferias, terminal de transportes y similares, puesto de salud, hospital, museo, casa de la cultura).

Las actividades recreativas se pueden presentar de dos maneras:

- Recreación Pasiva: Es aquella que se realiza en espacios libres destinados a esparcimiento no organizado (parques, plazuelas, circulaciones peatonales, etc.).
- Recreación Activa y Deportiva: Es la realizada en espacios libres destinados a actividad de esparcimiento organizado y deportivo (campo y clubes deportivos, parques infantiles).

ZONA URBANA INDUSTRIA (ZUIN)

Tipo 1: Establecimiento cuya materia no produce efectos tóxicos o contaminantes; su elaboración no produce ruido ni requiere de controles especiales para el tratamiento de los desechos, tienen horario diurno de funcionamiento, área máxima lote de 500 mts cuadrados y máximo 10 empleados. Pueden ser industrias tales como: Talleres artesanales, microempresas, industria familiar, manufactura en pequeña escala, confecciones textiles.

Tipo 2: Industria con máximo de 20 empleados y área máxima de 1.500 metros cuadrados, su materia prima no produce efectos tóxicos, requiere controles de ruido y desechos, con un área específica de cargue y descargue de mínimo 50 metros cuadrados. Dentro de este tipo de industria se encuentran talleres de recuperación de vehículos y maquinaria, bodegas de almacenamiento y similares.

PARAGRAFO.- Para la aprobación de usos industrial se tendrá en cuenta la correcta aplicación de las disposiciones sobre esta destinación de usos emitidas por la CAR.



SUBCAPITULO II NORMAS Y REQUERIMIENTOS

ARTICULO 38.-

a). Cesiones

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

Tipo 2: Areas destinadas a zonas libres:

- a). Plazoletas.
- b). Zonas Verdes
- c). Caminos con amoblamiento urbano especial.

PARAGRAFO.- Toda subdivisión de predios que no necesite construir nuevas vías de acceso, deberá ceder al municipio un área de cesión tipo 2-b, igual al 6% del área subdividida por cada uno de los lotes.

b). Volumetría y paramentos

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

Tipo 2: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardin, posterior y/o lateral para uso privado; estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el presente Acuerdo y una altura permitida de 1 y 2 pisos más altillo conservando la tipología existente.

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

c). Índices de Ocupación

Tipo 1: Permite una ocupación del 50% al 60% del área del lote.

Tipo 2: Permite máximo el 40% de ocupación del área del lote.

d). Aislamientos Especiales

Tipo 1: En rondas de ríos, los límites serán definidos por la CAR.

Tipo 2: En vías férreas se debe dejar el aislamiento según lo definido por la entidad competente.

PARAGRAFO 2.- Los aislamientos definidos en el presente Acuerdo se destinarán única y exclusivamente a zonas de reservas forestal.



CAPITULO IV ZONIFICACIÓN

ARTICULO 39.- Con el objeto de regular claramente los usos del suelo en el Municipio de Zipacón, se definen a continuación las siguientes zonas, cuya localización se aprecia en los planos N° 3 correspondientes a escalas 1:2.500 que hace parte integral del presente acuerdo:

- Zonas verdes y recreación (ZVR)
- Zonas desarrolladas (ZD)
- Zonas vacantes (ZV)
- Zonas de riesgo y Asentamientos Subnormales (ZRAS)
- Zonas de reserva (ZR)
- Zona histórica (ZH) o (CH)

Para cada una de las cuales se adoptan los respectivos tratamientos:

SUBCAPITULO I TRATAMIENTOS

ARTICULO 40.- Con el objeto de reglamentar la evolución urbana del municipio, en su parte física, se aplicarán los siguientes tratamientos localizados según planos correspondientes a escala 1:2.500, con los números 2.7 para zona Centro, 3.3 para el barrio la estación, 4.3 para el Ocaso y 5.3 para la Capilla y que hacen parte integral del presente Acuerdo.

SUBCAPITULO II TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 41.- El tratamiento de desarrollo, es aquel orientado a la incorporación de nuevos terrenos o zonas vacantes, al proceso de urbanización localizados dentro del perímetro de servicios, dándole uso intensivo en vivienda.

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

Se establecen por lo tanto dos tipos de normas:

- a). Normas específicas para el espacio privado.
- b). Normas tipológicas para el espacio público.

ARTICULO 42.- En el Municipio de Zipacón según división urbana son objeto de desarrollo en vivienda, los predios situados en las áreas vacantes así:



- ZONA URBANA I - ZONA CENTRO:

Los predios situados al nor-orienté del Casco Urbano (localizados dentro de las manzanas 16 – 17 – 24 – 28)

-ZONA URBANA II- BARRIO LA ESTACIÓN

Dentro del perímetro, no se encuentran zonas vacantes susceptibles a desarrollar.

El Municipio de Zipacón en asocio con los propietarios del suelo del barrio la estación elaborarán el Plan Parcial con el objeto de garantizar el desarrollo armónico de este importante sector, en los términos que para este determina el Decreto 1507 del 04 de agosto de 1998.

- ZONA URBANA III – INSPECCION EL OCASO

Los predios situados al orienté (ubicados dentro de la manzana1) y al accidente (manzana 10) del casco urbano.

- ZONA URBANA IV – CASERÍO LA CAPILLA

Los predios situados al norte (manzana 01), accidente (manzana 06) del Casco urbano.

SUBCAPITULO III
NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO DEL DESARROLLO

ARTICULO 43.- En las zonas de tratamiento de desarrollo se permitirán los siguientes usos:

1. ZONA URBANA I – ZONA CENTRO

a. Uso Principal

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar

b. Usos Complementarios.

- Comercio : Establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social.

Este comercio es compatible con la vivienda, puede aparecer mezclado con ella en el mismo predio.

Pertencen los siguientes establecimientos comerciales:



Tipo 1: Comercio complementario con el uso residencial (expedidos al detal y de consumo diario, tiendas, cafeterías y similares).

Recreativo : En zonas de desarrollo se permite recreación pasiva y activa.

- Recreación pasiva: Es aquella que se realiza en espacios libres destinados a esparcimiento no organizados (parques, plazoletas, circulaciones peatonales etc.).
- Recreación activa y Deportiva: es la realizada en los espacios libres destinados a actividades de esparcimiento organizado y deportivo (campos y clubes deportivos, parques infantiles).

2. ZONA URBANA III – INSPECCION EL OCASO Y ZONA URBANA IV CASERIO LA CAPILLA.

a. Uso principal:

- Unifamiliar, bifamiliar.

b. Uso complementarios:

- Comercio tipo 1: complementario con el uso residencial (expedidos al detal y de consumo diario, tiendas, cafeterías, y similares).
- Recreación: En zonas de desarrollo se permite recreación pasiva y activa.
- Recreación Pasiva: Es aquella que se realiza en espacios libres destinados a esparcimientos no organizados (parques, plazoletas, circulaciones peatonales etc.).
- Recreación Activa y Deportiva: Es la realizada en espacios libres destinados a actividades de esparcimiento organizado y deportivo (campos y clubes deportivos, parques infantiles)

ARTICULO 44.- El uso comercial complementario debe ubicarse en el primer piso sobre vías principales del nuevo desarrollo.

ARTICULO 45.- Todos los predios con tratamiento de desarrollo deben ceder a título gratuito y mediante escritura pública al municipio un área correspondiente al 15% del área neta del predio destinada exclusivamente a zonas verdes, caminos con amoblamiento urbano especial, plazoletas, correspondiente a la cesión tipo 2.

ARTICULO 46.- El porcentaje de área de cesión destinado a las vías de uso público será la resultante del diseño urbanístico, ajustándose a los perfiles establecidos en el plan vial de acuerdo al caso específico.

Esta área será cedida a título gratuito y mediante escritura pública al municipio, exceptuando los conjuntos o agrupaciones establecidas bajo el régimen de copropiedad.



ARTICULO 47.- El terreno que se destinará para la cesión de zonas verdes deberá tener las siguientes características.

- a. El total de la cesión deberá garantizar mínimo el 50% en un solo globo de terreno.
- b. Se ubicará contigua a vías de uso público.
- c. No podrán ubicarse en terreno afectados por líneas de alta tensión, canales, proyecciones de plan vial.

PARAGRAFO 1.- El urbanizador debe entregar las zonas verdes de cesión debidamente empradizadas, arborizadas y con dotación de servicios de agua, alcantarillado y alumbrado público.

ARTICULO 48.- Todo terreno en proceso de urbanización debe prever un sistema vial de uso público con las siguientes características:

- a. Que constituya una malla vial conectada con el sistema vial del casco urbano actual y con los nuevos desarrollos colindantes.
- b. Que se ajuste a los perfiles cuyas dimensiones y características urbanas estén definidas en el plan vial.

ARTICULO 49.- El urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al municipio los servicios de infraestructura, las vías totalmente terminadas, conservando el acabado en piedra. Las especificaciones para las redes de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y teléfono serán establecidas por la empresa respectiva.

ARTICULO 50.- Todo predio con tratamiento de desarrollo podrá urbanizarse siempre y cuando cumpla con las siguientes características:

- a. Que se ajuste a las especificaciones sobre redes de infraestructura fijadas por las empresas administradoras.
- b. Que tenga acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público, en éste caso, acceso Tipo 1 definido en el presente Acuerdo.
- c. Que sea deslindable de los predios vecinos y de las áreas de uso público.
- d. Que cumpla con las cesiones exigidas.
- e. Que los globos independientes (supermanzanas o superlotes) tengan un área máxima de 1.5 hectáreas. Esta área deberá estar delimitada en sus costados por vías de uso público.

ARTICULO 51.- Todas las áreas con tratamiento de desarrollo pueden ser urbanizadas mediante el sistema de loteo individual, de agrupación o conjunto de vivienda.



SUBCAPITULO IV DESARROLLO POR EL SISTEMA DE LOTE INDIVIDUAL

ARTICULO 52.- El sistema de loteo individual consiste en la subdivisión del globo de terreno en lotes menores, de propiedad privada individual. Los lotes producto de desarrollo por sistema de loteo individual deben tener las siguientes características:

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

ARTICULO 53.- En los lotes producto de desarrollo por sistemas de loteo, además de las normas generales del tratamiento de desarrollo, se tendrán las siguientes normas particulares:

A. DIMENSIONES MINIMAS DE LOTE

-ZONA URBANA I – ZONA CENTRO

1. Lote unifamiliar

Frente mínimo: 9 metros
Fondo mínimo: 18 metros
Area mínima: 162 metros cuadrados.

2. Lote bifamiliar

Frente mínimo: 12 metros
Fondo mínimo: 18 metros
Area mínima: 216 metros cuadrados

-ZONA URBANA III (INSPECCION EL OCASO) Y IV (CASERIO LA CAPILLA).

1. Lote Unifamiliar

Frente mínimo: 15 metros

Fondo mínimo: 30 metros
Area mínima: 450 metros cuadrados

2. Lote Bifamiliar

Frente mínimo: 20 metros
Fondo mínimo: 40 metros
Area mínima: 800 metros cuadrados.



PARAGRAFO.- Los lotes producto de desarrollo por sistema de loteo pueden edificarse en forma independiente o conjunta.

B. ESTACIONAMIENTOS

En sistemas de desarrollo por loteo en las zonas urbanas I, III y IV, se dará el tipo 4 que comprende los estacionamientos que se deben desarrollar en el interior del predio.

C. VOLUMETRIA Y PARAMETROS

En la zona urbana I, III, IV en desarrollo por sistema de loteo, se permite:

Tipo 1: Construcciones que deben empatar con las edificaciones vecinas manteniendo continuidad en los parámetros, volumetría y altura.

Tipo 2: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardín, posterior y/o lateral para uso privado; estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el presente Acuerdo y una altura permitida de 1 y 2 pisos más altillo conservando la tipología existente.

- ZONA URBANA I (ZONA CENTRO)

Los desarrollos por sistemas de loteo individual se exige 5.0 metros de aislamiento posterior a partir del primer piso inclusive.

En los lotes esquineros el aislamiento posterior debe darse en la esquina interior del predio con una dimensión mínima de 5.0 por 5.0 metros con el fin de producir empates con los posteriores de los predios vecinos.

No se exigen aislamientos laterales.

Antejardines sobre las vías VU-3, VU-2 y VU-4: 2 metros.

Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.50 metros en muro lleno únicamente y las áreas que comprenden deberán ser arborizadas. En ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación en los antejardines quedando completamente libres.

En lotes esquineros solo se exige antejardín por el costado menor del predio con frente sobre la vía pública.

Voladizos 0.60 metros sobre las vías VU-2 y VU-3.



ZONAS URBANAS III (EL OCASO) Y IV (LA CAPILLA)

Los desarrollos por el sistema de loteo individual se exige un aislamiento posterior de cinco metro a partir del primer piso inclusive.

Aislamiento lateral mimo de tres metros en ambos costados antejardin sobre vías VU-1, VU-2, VU-3: 2 metros.

Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.50 metros en un muro lleno únicamente y las áreas que comprenden deberán ser arborizadas. En ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación en los antejardines quedando completamente libres.

En lotes esquineros solo exige antejardin por el costado menor del predio con frente sobre la vía pública.

ZONA URBANA I (ZONA CENTRO)

Todas las construcciones desarrolladas por sistema de loteo individual deben empatar en alturas, voladizos y cubiertas con las siguientes características:

- a. Altura por piso, incluyendo placa: 2.30 metros.
- b. Cubierta inclinada con 30% de pendiente.

D. INDICES DE OCUPACION

En la Zona Urbana I (Zona Centro), en los sistemas de desarrollado por loteo se permite:

Tipo 1: Permite una ocupación del 50% al 60% del área del lote.

En las Zonas Urbanas III y IV, en los desarrollos y sistemas de loteo se permite el Tipo 2, que asigna un máximo del 40% de ocupación del área del lote.

PARAGRAFO 1.- Para la construcción de viviendas de interés social se tendrán en cuenta las normas mínimas de Urbanización a nivel Nacional.

SUBCAPITULO V DESARROLLO POR SISTEMAS DE AGRUPACION O CONJUNTOS DE VIVIENDA

ARTICULO 54.- El desarrollo por sistemas de agrupaciones o conjuntos de vivienda consiste en el Desarrollo de tres o más unidades de vivienda dentro de un mismo lote, estableciendo para ellas áreas de propiedad privada individual y áreas de



propiedad privada común. Los predios para desarrollos por el sistema de agrupaciones deben cumplir las siguientes características:

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

ARTICULO 55.- En los desarrollos de vivienda por el sistema de agrupaciones o conjuntos de vivienda se tendrán en cuenta las siguientes normas particulares:

A. DIMENSIONES MINIMAS

En los lotes producto del desarrollo por sistema de agrupación, o conjuntos de vivienda.

En la Zona Urbana 1 (Zona Centro), las unidades de vivienda tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Unifamiliares :

- Frente mínimo: 7 metros
- Frente mínimo: 14 metros
- Area mínimo: 98 metros

Bifamiliar

- Frente mínimo: 12 metros
- Fondo mínimo: 18 metros
- Area mínimo: 216 metros

En la Zona Urbana III y IV, las unidades de vivienda tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Unifamiliares

- Frente mínimo: 9 metros
- Fondo mínimo: 18 metros
- Area mínimo: 162 metros

Bifamiliar

- Frente mínimo: 15 metros
- Fondo mínimo: 30 metros
- Area mínimo: 450 metros



B. ESTACIONAMIENTOS

En las zonas urbanas I, III y IV, se permite el Tipo 4, que comprende los estacionamientos que se deben desarrollar en el interior del predio, adicionalmente se debe prever un estacionamiento adicional por cada diez unidades de vivienda para visitantes.

C. VOLUMETRIA Y PARAMETROS

Tipo 2: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior o antejardin, posterior y/o lateral para uso privado; estos aislamientos se establecen en el proyecto específico, sobre la base inmodificable de los índices de ocupación fijados en el presente Acuerdo y una altura permitida de 1 y 2 pisos más atillo conservando la tipología existente.

En Zona Urbana I – Zona Centro los desarrollos de vivienda por el sistema de agrupaciones o conjuntos de vivienda se tendrá los siguientes aislamientos:

Aislamientos posteriores: 3.50 metros mínimo para edificaciones de uno y dos pisos más atillo. En lotes esquineros el aislamiento posterior debe darse en la esquina interior del predio con una dimensión mínima de 3.50 por 3.50 metros con el fin de producir empates con los posteriores de los predios vecinos.

Antejardin : Dos metros sobre las vías VU-2 y VU-3.

Los cerramientos de antejardines tendrán una altura máxima de 0.50 metros en muro lleno únicamente y las áreas que comprenden deberán ser arborizadas. En ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación en los antejardines quedando completamente libres.

En lotes esquineros solo se exige antejardin por el costado menor con frente sobre la vía pública.

Voladizos : 60 metros sobre vías VU-2 y VU-3 y fachadas posterior.

Aislamiento Lateral: No se exige.

En las Zonas III y IV los desarrollos de viviendas por el sistema de agrupación o conjuntos de vivienda tendrán los siguientes aislamientos:

Aislamiento posterior: 5.00 metros en edificaciones de dos pisos más atillo.

Aislamiento Laterales: 3.00 metros en ambos costados.

Antejardin: Tres metros sobre las vías VU-2 y VU-3.



Los cerramientos de antejardines con una altura máxima de 0.50 metros en muro lleno completando con una franja de setos que delimitan el predio.

Esta área será debidamente arborizada en ningún caso se permitirá la construcción de garajes o cualquier otro tipo de ocupación en los antejardines quedando completamente libres.

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

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

ARTICULO 56.- Las áreas y bienes de propiedad y uso privado común de la agrupación o conjunto de vivienda deben ser habilitadas o construidas por quien adelante el desarrollo de la agrupación.

SUBCAPITULO VI TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN

ARTICULO 57.- El tratamiento de conservación es el determinado para aquellas áreas y edificaciones del municipio que por su grado de homogeneidad en sus usos y estructuras físicas o por su destacado valor ambiental, histórico, urbanístico o arquitectónico deben ser preservados.

ARTICULO 58.- Para el municipio de Zipacón se definen los siguientes tratamientos de conservación:

- Conservación Arquitectónica
- Conservación Urbanística.
- Conservación Ambiental.

SUBCAPITULO VII. NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACION ARQUITECTONICA

ARTICULO 59.- El tratamiento de conservación arquitectónica es el que se aplica a aquellas edificaciones cuyo valor arquitectónico, trascendencia histórica e identidad cultural, ameriten preservarse en el municipio.

ARTICULO 60.- En la zona urbana 1 – zona centro del municipio de Zipacón son objeto de conservación arquitectónica los predios situados alrededor del marco de la plaza según plano N° 2.7 correspondiente, escala. 1:2.500 que forma parte integral del presente acuerdo.



ARTICULO 61.- En el sector con tratamiento de conservación arquitectónica en la Zona Urbana I – Zona Centro se permite los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar
- Comercio Tipo 1 (comercios complementarios con el uso residencial como expendio al detal y de consumo diario tiendas, cafeterías y similares).
- Instituciones :

Tipo 1 (Escuelas, puestos de policía)

Tipo 2 (Puestos de salud, colegios, centros médicos)

ARTICULO 62.- En la Zona Urbana II (Barrio La Estación) del municipio de Zipacón son objeto de conservación arquitectónica las antiguas instalaciones de la estación del ferrocarril según plano N° 3.4 a escala. 1:2.500 que forma parte del presente acuerdo.

ARTICULO 63.- En la Zona Urbana II (Barrio La Estación) solo se permitirá el uso institucional en las antiguas instalación de la estación del ferrocarril.

ARTICULO 64.- En las zonas con tratamiento de conservación arquitectónica no se permiten demoliciones. En el caso del deterioro total de una edificación que constituya un riesgo o amenaza, declarada de conservación arquitectónica podrá ser reemplazada por una nueva que conserve el estilo arquitectónico, materiales, acabados y volumetría de la anterior.

ARTICULO 65.- Se permiten dos tipos de ampliaciones o adecuaciones así:

1. Adecuaciones para cambio de uso.
2. Los predios con tratamiento de conservación arquitectónica que a la sanción del presente acuerdo tenga una ocupación inferior a 50% podrán hacer ampliaciones en el interior del predio hasta contemplar el 50% de la ocupación.

PARAGRAFO.- En todas las adecuaciones deben mantenerse las características básicas de la construcción actual en cuanto:

- Altura
- Materiales de fachadas
- Materiales y pendientes de cubierta
- Paramentos
- Patios internos

ARTICULO 66.- Los predios vacantes no construidos ubicados en las zonas con tratamiento de conservación arquitectónica, podrán desarrollarse con las nuevas construcciones conservando las características volumétricas de paramento y acabados predominantes en el sector.



ARTICULO 67.- La nueva construcciones deberán empatar en cubierta con edificaciones colindantes en cuanto a material, altura y pendientes de la misma.

ARTICULO 68.- Las nuevas construcciones en la zona de conservación arquitectónica debe cumplir con los siguientes índices:

- Índice de ocupación tipo 1: 0.5 máximo

ARTICULO 69.- Los propietarios de las nuevas construcciones deben mantener el paramento de construcción del resto de las construcciones de la vía.

ARTICULO 70.- En todos los predios situados en la zona de conservación arquitectónica se deben adecuar los andenes de tal forma que se garantice su continuidad con el existente en los lotes vecinos.

ARTICULO 71.- Los predios ubicados en zona de tratamiento Conservación Arquitectónica y que sean declarados monumento nacional quedarán exentos de impuestos, condicionando a los propietarios a que los conserven y los mantengan en su estado original.

ARTICULO 72.- La oficina de Planeación Municipal elaborará un inventario de las construcciones que se encuentren en el Tratamiento de Conservación Histórica, realizará los planos correspondientes a cada uno de ellas y definirá los niveles de conservación con la Asesoría directa del Instituto Colombiano de Cultura.

SUBCAPITULO VIII NORMAS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSERVACION URBANISTICA

ARTICULO 73.- El tratamiento de conservación urbanística está definido por las características espaciales, urbanísticas y arquitectónicas que identifican una zona de importancia urbana del Municipio.

ARTICULO 74.- En la zona urbana I (Zona Centro) son objeto de conservación urbanística el área definida por el marco de la plaza, así como el camino real que afecta el trazado de la calle 6, carrera 3ra y calle 5ª, el trazado vial existente, en el área comprendida entre la carrera 5ª y la carrera 2da y entre calle 2da y calle 8ª, definiendo la paramentación existente y preservando el tipo de acabado en piedra. Como se presenta en el plano N° 2.7 correspondiente a escala 1:2.500 que forma parte integral del presente acuerdo.

ARTICULO 75.- Las nuevas construcciones que se adelanten en los predios ubicados dentro de la zona con tratamiento de conservación urbanística respetarán y se acogerán a las características urbanísticas relacionadas con ocupación, altura, volumetría y acabados.



ARTICULO 76.- En la Zona Urbana III (caserío La Capilla) es objeto de conservación urbanística el camino real (carrera 2ª.) que conduce a la Estación.

SUBCAPITULO IX TRATAMIENTO DE CONSERVACION AMBIENTAL

ARTICULO 77.- Está definido por las características de topografía, hidrografía, vegetación, clima cualquier otro factor geográfico que presente interés ecológico, cultural o paisajismo en el Municipio.

ARTICULO 78.- En la Zona Urbana I (Zona Centro) son objeto de conservación ambiental la zona Nor-occidental en donde se encuentra los tanques del acueducto actual, las zonas accidental colindante al perímetro urbano que va desde la calle 2da hasta la calle 8ª y los predios localizados en el margen occidental de la carrera 5 desde la calle 2, hasta la calle 8.

ARTICULO 79.- En la zona de conservación ambiental no se permite otro uso diferente al que actualmente prevalece.

ARTICULO 80.- Las áreas de conservación ambiental deben mantener e incrementar su cobertura forestal.

SUBCAPITULO X TRATAMIENTO DE REHABILITACION

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

Se establece dos tipos de rehabilitación para aplicar en los cascos urbanos del municipio de Zipacón:

a. REHABILITACION AMBIENTAL (RA), que comprende:

1. En zonas críticas (RA-1)
2. En zonas verdes y de ronda de ríos (RA-2)

b. REHABILITACION URBANA (RU) que comprende:

1. En zonas críticas (RU-1)
2. En zonas consolidadas (RU-2)



SUBCAPITULO XI REHABILITACIÓN AMBIENTAL EN ZONAS CRITICAS (RA-1)

ARTICULO 81.- El tratamiento de rehabilitación Ambiental en zonas críticas RA-1 es el que se da a aquellas zonas cuyas condiciones físicas y topográficas presentan algún estado de deterioro y fuerte pendientes obstruyendo así la posibilidad de establecer allí algún tipo de construcción.

ARTICULO 82.- En la Zona Urbana I (Zona Centro) del municipio de Zipacón es objeto de tratamiento de rehabilitación ambiental en zona crítica (RA-1) la zona norte en la manzana 32 delimitado por la vía que de Zipacón conduce a la vereda Rincón Santo y al Barrio La Estación, según planos N° -2.7 y 3.4 a escala. 1:2.500 que forma parte integral del presente acuerdo.

ARTICULO 83.- No se permitirá ningún tipo de construcción a excepción de las obras que tengan carácter de adecuación y mejoramiento.

ARTICULO 84.- Una vez realizadas las obras de recuperación de la zona de rehabilitación ambiental (RA-1) se convertirá en zonas de conservación ambiental (ZCA).

SUBCAPITULO XII REHABILITACION AMBIENTAL EN ZONAS VERDES Y RONDA DE RIOS (RA-2)

ARTICULO 85.- El tratamiento de rehabilitación ambiental en zonas verdes y rondas de ríos (RA-2) es el que se aplica a aquellas zonas que por sus características geográficas y ambientales merecen ser rehabilitadas de forma que garanticen el buen uso y manejo del medio ambiente, evitando así su deterioro y contaminación.

ARTICULO 86.- El Municipio de Zipacón, según división urbana son objeto de rehabilitación ambiental en zonas verdes y ronda de ríos, las aplicadas en áreas delimitadas como RA-2 según planos anexos escala 1:2.500 que forma parte del presente acuerdo y se define así:

- Zona Urbana I (Zona Centro), ver plano 2.7

Se encuentra localizada al norte en parte de las manzanas 17, 27,28 y el sur en la manzana 02.

- Zona Urbana II (Barrio La Estación), ver plano 3.4

Se encuentra localizada al oriente a lo largo de la quebrada y en la manzana 02.

- Zona Urbana III (Inspección el Ocaso), ver plano 4.3



Está localizada al norte a lo largo de la quebrada El Zurrón y al sur-oriente a lo largo del río Apulo y parte de la manzana 08y 19.

- Zona Urbana IV (Caserío La Capilla), ver plano 5.3

Al norte y al nor-occidente a lo largo de la quebrada El Zurrón y la Salada.

ARTICULO 87.- En la zona de tratamiento de rehabilitación de zonas verdes y ronda de los ríos (RA-2) se permitirá el uso de recreación pasiva en la zona ubicada en rondas de ríos con fines de preservación paisajista y ambiental y recreación activa en aquellas zonas verdes que por sus características geográficas lo permitan.

ARTICULO 88.- En las zonas de rehabilitación de zonas verdes y ronda los ríos (RA-2), se permitirán las cesiones tipo III las cuales están destinadas a conservar y preservar el medio ambiente con fines de reforestación o revegetalización y evitar la erosión.

ARTICULO 89.- En las rondas de los ríos se permitirá un aislamiento especial tipo 1 cuyos límites serán definidos por la CAR.

ARTICULO 90.- En zonas RA-2 se deberá respetar la arborización y elementos de valor ecológico y paisajístico existentes, y no podrán ser modificados ni destruidos quedando prohibido el vertimiento de cualquier tipo de desechos sólidos o líquidos.

ARTICULO 91.- Quién pretenda utilizar el suelo en la zona RA-2 deberá solicitar concepto previo de la CAR sobre su proyecto. Este concepto definirá si hay o no aceptación previa de la CAR a fin de que la oficina de Planeación Municipal pueda exigir las modificaciones del caso y emitir su concepto.

ARTICULO 92.- Una vez realizadas las obras de recuperación de la zona se convertirá en zona de conservación ambiental (ZCA).

SUBCAPITULO XIII REHABILITACIÓN EN ZONAS CONSOLIDADA RU - 2

ARTICULO 93.- El tratamiento de rehabilitación en zonas consolidadas (RU-2), es lo que se da en aquellos sectores en que la situación refleja un bajo índice de ocupación y construcción permitiendo la utilización de la infraestructura de servicios existentes, sin alterar la manera considerable la tipología y características predominantes.

ARTICULO 94.- En Zona Urbana I (Zona Centro) del municipio de Zipacón y Zona Urbana II (Barrio La Estación) son objeto de rehabilitación en zonas consolidadas (RU-1) los sectores delimitados como (RU-1) según planos N° 2.7 3.4 de tratamiento, escala 1:2.500 que forma parte integral del presente Acuerdo.



ARTICULO 95.- En las zonas con tratamiento de rehabilitación en áreas consolidadas se tendrá en cuenta las siguientes normas:

A. USOS :En la Zona Urbana I y IV se darán los siguientes usos:

Usos:

Usos principales: Vivienda unifamiliar y bifamiliar

Usos complementarios:

Comercio: Establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social. Este comercio es compatible con la vivienda, pueda aparecer mezclado con ella en el mismo predio.

Pertencen los siguientes establecimientos:

COMERCIO

Tipo 1: Comercio complementario con el uso residencial (expedios al detal, cafeterías, similares).

Tipo 2: Son los usos comerciales con alcance de sector (librerías, papelerías, consultorios, droguerías).

Tipo 3: Son las concentraciones de comercio con alcance urbano (bancos, oficinas, cooperativas, restaurantes, depósitos, comercio especializado)

INSTITUCIONES Y SERVICIOS COMUNALES

Tipo 1: Establecimientos compatibles con el uso residencial (escuelas, puestos de policía).

Tipo 2: Servicio que tienen alcance de sector (puesto de puesto, colegios, centros médicos, clubes sociales).

INDUSTRIA

Tipo 1: Establecimiento cuya materia no produce efectos tóxicos o contaminantes: su elaboración; su elaboración no produce ruido ni requiere controles especiales para el tratamiento de los desechos, tiene horario diurno de funcionamiento, área máxima lote de 500 mts cuadrados y máxima 10 empleados. Pueden ser industriales tales como: Talleres artesanales, industria familiar, manufactura en pequeña escala, confecciones textiles.



A. ADECUACION Y DIMENSIONES MINIMAS

En las zonas de tratamiento de rehabilitación en Areas consolidadas (RU-1) en las zonas urbanas I y II se permiten los tipos de adecuación o ampliaciones así:

- 1.- Adecuaciones de la construcción existente para albergar usos complementarios.
- 2.- Adecuaciones de la construcción existente para intensificar el uso de vivienda.
- 3.- Ampliaciones de la construcción existente para alcanzar los índices de ocupación máximos permitidos, resultantes de la correcta aplicación de las normas.

Las unidades resultantes de divisiones de predios deberán tener las siguientes características:

- Frente mínimo de lote: 10 metros
- Proporción frente – fondo: 1 – 2 mínimo

B. ESTACIONAMIENTOS

En las Zonas Urbanas I – II se dará el Tipo IV que comprende los establecimientos que se deben ubicar en el interior del predio y Tipo 1 estacionamiento directamente sobre la vía por lo general corresponde a área de poco tráfico y actividad.

C. VOLUMETRIA Y PARAMENTOS

En la zona urbana 1 se aplicará:

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

Tipo 2: Construcciones que deben dejar aislamiento anterior, posterior y/o lateral para uso privado.

En las zonas de rehabilitación (RU-1) en las áreas consolidadas se permiten alturas hasta de dos pisos máximo. Todas las cubiertas deben conservar la tipología existente en las construcciones del sector.

ARTICULO 96.- A partir de la expedición del presente Acuerdo no se permitirán retrocesos de la fachada para dejar antejardines en ningún predio de la zona (RU-1) en la zona urbana I (Zona Centro).

En zonas de rehabilitación de áreas consolidadas (RU-1) se deben conservar los parámetros continuos sobre las vías.



PARAGRAFO 1.- Las zonas con tratamiento de rehabilitación de áreas consolidadas (RU-1) en la Zona Urbana II (Barrio La Estación), se debe tener en cuenta los aislamientos especiales Tipo 2. En vías férreas de debe el aislamiento según lo definido por la entidad competente.

En la zona urbana III (El Ocaso) y Zona Urbana IV (Caserío La Capilla), son objeto de rehabilitación en áreas consolidadas (RU-1) las áreas que se muestran en el plano No. 4.3 y 5.3 de tratamientos, escala 1:2.500 que forma parte integral del presente acuerdo.

ARTICULO 97: En las zonas con tratamiento de rehabilitación en zonas consolidadas se presentan las siguientes normas:

A. USOS :

En la Zona Urbana II y IV se permitirán los siguientes usos:

1.- Usos Principales:

Vivienda Unifamiliar

2.- Usos Complementarios:

Comercio Tipo 1: Complementario con el uso residencial (expendios al detal y de consumo diario, tiendas, cafeterías y similares).

Comercio Tipo 2: Complementario con el uso residencial, con alcance de sector (librerías, papelería, consultorios y droguerías).

3.- Institucional

Tipo 1: Establecimientos compatibles con el uso residencial (escuelas, puesto de policía, museos).

Tipo 2: Servicio que tiene alcance de sector (puesto de salud, colegio, centros médicos y clubes sociales).

Tipo 3: Servicio de cubrimiento urbano y características especiales para su localización (plaza de mercado, plaza de ferias, terminal de transportes).

B. ADECUACIONES Y DIMENSIONES MINIMAS

En las zonas de tratamiento de rehabilitación en áreas consolidadas se permiten los tipos de adecuación así:



- 1.- Adecuación de la construcción existente para albergar usos complementarios.
- 2.- Adecuaciones de la construcción existentes para intensificar el uso de la vivienda.
- 3.- Ampliaciones de la construcción existente para alcanzar los índices de ocupación máximos permitidos resultantes de la correcta aplicación de las normas de retrocesos, aislamientos, alturas, etc.

En las zonas de tratamiento de rehabilitación de las áreas consolidadas (RU-1), las unidades resultantes de divisiones de predios deberán tener las siguientes características

- Frente mínimo de lote: 10 metros
- Proporción frente - fondo: 1, 2 y 3.

PARAGRAFO 1.- En las zonas de tratamiento de rehabilitación de área consolidada (RU-1) en las zonas urbanas III y IV, los predios se caracterizan por un aislamiento anterior cubierto, dando continuidad a los espacios de estos existentes sobre la vía (VU-1).

C. ESTACIONAMIENTOS

En las zonas urbanas III y IV se dará el tipo IV que comprende los estacionamientos que se deben ubicar en el interior del predio.

D. VOLUMETRIA Y PARAMENTOS

En la zona urbana 1 el tratamiento de (RU-1) zonas consolidadas se permitirá el Tipo 1 (construcciones que deben empatar con las construcciones vecinas manteniendo continuidad de paramento, volumetría y altura.

Se permite alturas hasta dos pisos máximo.

- Aislamiento anterior: 2.00 metros como mínima a partir del paramento del lote (para la zona urbana IV, Caserío La Capilla).
- Aislamientos Laterales: No se exigen.
- Aislamientos Posterior: 3.50 metros a partir del primer piso inclusive.

En los lotes esquineros el aislamiento posterior debe darse en la esquina interior del predio con una dimensión mínima de 3.50 metros con el fin de producir empates con los posteriores de los predios vecinos.



Voladizos : 2.00 metros sobre la vía VU-1

0.60 metros sobre las vías VU-2 y VU-3.

E. INDICE DE OCUPACION

Los índices de ocupación en zonas de rehabilitación de área consolidadas (RU-1) de la Zona Centro será de Tipo 1 (una ocupación del 50% al 60% del área del lote máximo).

SUBCAPITULO XIV REHABILITACION URBANA EN ZONAS CRITICAS

ARTICULO 98.- Es el tratamiento que se da a aquellas zonas que están ubicadas en sectores del casco urbano que por sus características topográficas presentan de una u otra manera, amenaza de riesgo para las construcciones.

ARTICULO 99.- En la Zona Urbana I (Zona Centro) y Zona Urbana III (Inspección El Ocaso) del Municipio de Zipacón, son objeto de rehabilitación urbana, en zonas críticas (RU-1) los sectores delimitados, según planos N° 2.7 y 4.3 correspondientes de tratamiento escala 1:2.500, que forma parte integral del presente Acuerdo.

ARTICULO 100.- En las zonas de tratamiento de rehabilitación en zonas críticas se presentan las siguientes normas:

A. USOS

En la Zona Urbana I (Zona Centro) y Zona Urbana III (Inspección El Ocaso) se permiten los siguientes usos:

Usos principales

- Vivienda Unifamiliar

Usos complementarios:

- Comercio : Establecimientos comerciales de cubrimiento local y bajo impacto urbano, ambiental y social. Pertenecen los establecimientos comerciales de tipo 1 y 2.

B. ADECUACIONES

En las zonas de rehabilitación se permiten los tipos de adecuación o ampliaciones así:



1. Adecuaciones de la construcción existente para intensificar el uso de la vivienda.
2. Ampliación de las construcciones existentes para alcanzar los índices de ocupación máximos permitidos.
3. Adecuaciones de las construcciones existentes para albergar vías complementarias.

B. VOLUMETRIA Y PARAMENTOS

En las zonas de rehabilitación se permiten alturas hasta dos pisos máximo.

En la zona urbana 1 (Zona Centro), en las zonas de rehabilitación en zonas críticas, en vivienda el aislamiento posterior debe ser de 3.50 metros mínimo y no se exige aislamiento anterior ni lateral.

ARTICULO 101.- En la carrera 5ª se debe realizar la nivelación y obtener el eje central de la vía resolviendo puntos críticos a través del manejo de niveles y especificaciones de la vía.

ARTICULO 102.- En la zona urbana 1 (zona centro), en los ejes de las calles 8ª, 6ª, 5ª, 4ª y 3ª entre la carrera 5ª y el límite occidental del perímetro urbano se debe dejar remates peatonales.

En la zona urbana 1 (Zona Centro), a partir de la expedición del presente Acuerdo no se permitirá retrocesos de la fachada para dejar antejardines en ningún predio de la zona (RU-2).

ARTICULO 103.- En la zona Urbana 3 (Inspección el Ocaso), para las zonas de rehabilitación en zonas críticas, en vivienda se exigen los siguientes aislamientos:

- Aislamiento anterior: 2.00 metros mínimo.
- Aislamiento Lateral: No se exige.
- Aislamiento Posterior: 3.50 metros.

ARTICULO 104.- En zonas de rehabilitación de áreas se debe conservar los paramentos continuos sobre las vías.

ARTICULO 105.- Para toda construcción que se lleve a cabo en la zona de rehabilitación se debe exigir la construcción de las obras civiles necesarias para evitar el colapso en las estructuras que puedan atentar contra los habitantes.

CAPITULO V ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 106.- Constituye el espacio público en el área urbana en el Municipio de Zipacón las vías, andenes, antejardines, parques y zonas verdes destinadas a la recreación, según plano anexo correspondiente a Comercio e Institucional a escala 1:2.500 que forma parte integral del presente Acuerdo.



ARTICULO 107.- Dentro de la ambientación del espacio público de las zonas urbanas de Zipacón, se prevé:

En ningún caso se permitirán que usos comerciales ocupen el espacio público colindante, obstruyendo la circulación pública ya sea de mercancía o con vehículos.

Los avisos comerciales requeridos deben tener las siguientes características:

- Estar localizados sobre el plano de las fachadas adheridas a está.
- Tener una superficie máxima de un metro cuadrado.
- No obstruir ventanas ni puertas originales de la construcción.

ARTICULO 108.- Para el control del tráfico en la zona urbana del Municipio de Zipacón se define:

Estacionamientos de vehículos de servicio público

1. Zona Urbana I (Zona Centro): La plaza.
2. Zona Urbana III (Inspección El Ocaso): Calle 2ª entre carrera 2A y 3ª.
3. Zona Urbana IV (La Capilla): Calle 3ª con carrera 3ª esquina.

CAPITULO VI TRAMITES Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 109.- La aplicación y desarrollo del presente acuerdo estarán a cargo de la oficina de planeación municipal.

ARTICULO 110. NORMAS DE CONSTRUCCION:

Se adopta una reglamentación de especificaciones constructivas y de seguridad para la construcción de edificaciones e instalaciones en general con el fin de garantizar su estabilidad estructural y la consiguiente protección y seguridad de los usuarios.

La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en la Ley cuatrocientos (400) de mil novecientos noventa y ocho (1998) sobre construcciones sismo-resistentes o normas que la modifiquen o adicionen.

Toda construcción de más de tres (3) pisos deberá presentar cálculos estructurales realizados por ingeniero civil: las edificaciones hasta tres (3) pisos de altura podrán construirse en mampostería estructural, las de cuatro (4) o más pisos deberán hacerlo en estructuras de concreto armado, y en todos los casos donde exista régimen de propiedad horizontal, las placas deberán ser en concreto armado.



Toda construcción deberá cumplir con el último Código de construcciones sismo resistentes, Ley 400 de 1998, o el que lo modifique, expedido por la entidad competente.

Toda construcción debe proveer los mecanismos necesarios para su adecuada ventilación e iluminación. La oficina de planeación podrá exigir modificaciones en los diseños radicados para lograr estos objetivos.

Para las demoliciones en donde se vean afectados elementos constructivos de las edificaciones vecinas, se procederá de acuerdo a lo estipulado en el Código Civil Colombiano, en lo concerniente al adecuado mantenimiento o eventual restitución de dichos elementos.

Para tal efecto, todo proyecto que presente estas características deberá adjuntar a la solicitud de la licencia respectiva, un levantamiento completo acompañado de las fotografías necesarias, de las edificaciones vecinas involucradas, además del compromiso explícito de mantener o restablecer en igual o mejores condiciones, los elementos constructivos implicados.

En materia de almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos de construcción, demolición, capa orgánica de suelo y subsuelo de excavación, se observará lo dispuesto en la resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente y se tendrá en cuenta el sitio dispuesto por el municipio para estos fines.

Los lugares requeridos para la adecuada disposición final de escombros necesitará el visto bueno de la Unidad Municipal del Medio Ambiente, para llevar a cabo tal disposición (Escombreras).

ARTICULO 111. COMPETENCIA DE LA OFICINA DE PLANEACION:

Autorícese a la oficina de planeación para expedir Resoluciones o normas complementarias sobre seguridad y protección contra incendio, que serán de obligatorio cumplimiento por parte de todos las edificios actuales y futuros del Municipio.

Cuando para la realización de un proyecto previsto en el Esquema de Ordenamiento Territorial, se presente iniciativa privada interesada en asociarse con el Municipio, se podrá constituir una empresa mixta con el visto bueno de la administración municipal y la oficina de Planeación.

Facúltese a la oficina de Planeación para decidir sobre proyectos que se presenten y no estén contemplados en las normas municipales o propongan una excepción a las mismas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que no implique costos al Municipio por extensión de red vial o de servicios públicos.



2. Que ejecuten las obras de Urbanismo.
3. Que no alteren los usos de las zonas de reserva.
4. Que cumplan con las cesiones obligatorias gratuitas que le corresponde.
5. Que su realización sea de beneficio para el Municipio a juicio de la oficina de Planeación.
6. Que el proyecto tenga garantizada la prestación de todos los servicios públicos.

La interpretación de las normas del plan es competencia de la Oficina de Planeación pero sus decisiones son apelables ante la Alcaldía municipal.

PARAGRAFO: En el evento de crearse Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), y que se inscriban previos los requisitos legales ante la oficina de Planeación municipal, se les aprobará sus planes de vivienda, con sujeción al plan ambiental que aprobará, la C.A.R y las intensidades y densidades de vivienda serán reglamentadas por la Oficina de Planeación, siempre y cuando se mantenga el carácter rural de los predios.

ARTICULO 112. LICENCIAS Y PERMISOS:

Para efectos del presente Acuerdo, se establecen las siguientes definiciones:

DEMARCAACION: Es la normativa urbanística, exigida para el sector o predio, para el que se solicite la licencia de construcción o de urbanismo. Se exigirá para esta solicitud, fotocopia de la escritura y plano de localización debidamente elaborado.

LICENCIA: Es el acto administrativo por medio del cual la oficina de Planeación Municipal, define las normas urbanísticas y/o arquitectónicas, las explicaciones técnicas y autoriza la construcción, ampliación, modificación, adecuación, demolición de edificaciones, o la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, sub-urbanas y rurales (Decreto 1052 de 1998, ó las que lo reglamente posteriormente)

El titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de la expedición de la licencia y extracontractualmente, con los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de la misma.

Toda obra de construcción, demolición, remodelación, urbanismo etc., deberá presentar un plan integral de almacenamiento temporal de cargue, descargue y disposición final de materiales, elementos y agregados sueltos derivados de las obras a ejecutar teniendo en cuenta lo dispuesto en la Resolución 541 de 1994, del Ministerio del Medio Ambiente.



La Licencia recae sobre el inmueble y producirá todos sus efectos aún cuando este sea posteriormente desenglobado, segregado o enajenado a un tercero.

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

PROYECTO DE PARCELACION: Es el planteamiento general del desarrollo de un globo de terreno Suburbano o rural, donde el parcelador propone obras para dotarlo de servicios públicos, infraestructura, vías y cesiones de uso público y comunitario de conformidad con las normas de parcelación.

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

AMPLIACION : Es el proyecto tendiente a incrementar el área construida, así se trate de la simple construcción de un techo, como cobertura de azoteas, ó zonas duras sin que ello implique la alteración o modificación de las características tipológicas, morfológicas, volumétricas, arquitectónicas y estructurales originales.

ADECUACION: Es la obra tendiente a hacer viable una estructura para un determinado uso, sea este el original y otro compatible o complementario, garantizando la permanencia del inmueble original el mantenimiento de sus características tipológicas, morfológicas y estructurales, sus valores arquitectónicos, índices de ocupación y demás elementos originales ya sea por que lo exige o por que lo requiera el autorizado.

MODIFICACION: Son los cambios introducidos a una edificación en cualquiera de sus fachadas o elementos arquitectónicos.

DEMOLICION: Es la obra tendiente a desaparecer total o parcialmente una edificación, siempre y cuando no se trate de edificaciones de conservación.

Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción (artículo 2, Decreto 1052 de junio de 1998).

AARTICULO 113. LICENCIA DE URBANISMO: Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura, que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acordes con el E.O.T. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o



parcelación y, el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

ARTICULO 114. LICENCIA DE CONSTRUCCION: Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el E.O.T. y las normas urbanísticas del municipio.

Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones. Las licencias de construcción y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por Planeación municipal, o autoridad competente, antes de la iniciación de las obras.

Igualmente se requerirá licencia para 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.

Podrán ser titulares de licencias, los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

La expedición de la licencia conlleva por parte de la autoridad competente para su expedición, la realización de las siguientes actuaciones, entre otras: el suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables a los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, el visto bueno de los planos necesarios para la construcción, y los reglamento de propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y la gestión ante la entidad competente, para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

PARAGRAFO PRIMERO: Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la misma haya sido presentada en debida forma y con la documentación exigida completa.



PARAGRAFO SEGUNDO: La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

Los requisitos para toda solicitud y expedición de licencias serán los siguientes:

1. Presentación por escrito de la solicitud de licencia, suministrando al menos la siguiente información:

- A) Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
- B) Copia del Certificado de Libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- C) la constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, se encontrara afectado por este beneficio.
- D) La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicite la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
- E) Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud y donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
- F) Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante documento legal idóneo.
- G) La manifestación de sí el proyecto sometido a consideración se destinará o no a V.I.S., de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la licencia.

PARAGRAFO TERCERO: Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los literales anteriores, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.



PARAGRAFO CUARTO: Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los literales anteriores, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 115. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LAS LICENCIAS DE URBANISMO:

Cuando se trate de licencias de urbanismo, además de los documentos señalados en los literales A) al G), del Artículo 114, se deben anexar:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmadas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellas.
2. Certificación expedida por la autoridad municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

ARTICULO 116. DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION:

Para los solicitantes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los literales A) al G), del artículo 114, deberá anexarse:

- a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismo-resistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A.11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.
- b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

La Oficina de Planeación, deberá constatar que la construcción propuesta cumpla con los requisitos impuestos por las normas de construcción sismo-resistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.



En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismo resistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

La revisión de los diseños se hará en la oficina municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias de construcción por un Ingeniero Civil, cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos. Cuando se trate de diseños no estructurales la revisión podrá hacerla un Arquitecto, un Ingeniero Civil o un Ingeniero mecánico. Los Ingenieros civiles y mecánicos deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes y cumplir con los requisitos de experiencia e idoneidad que les impone el capítulo 3 del título VI de la Ley 400 de 1997.

Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismo-resistentes, previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aún cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

La solicitud de las licencias será comunicada por la oficina de Planeación ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo o personalmente.

En el acto de citación se dará a conocer el nombre del solicitante de la licencia y el objeto de dicha solicitud.

La oficina de planeación 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 la oficina se hubiere 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.

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

La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el código Contencioso administrativo.

La licencia contendrá:



- a) Vigencia.
- b) Características básicas del proyecto, según la información suministrada en el formulario de radicación.
- c) Nombre del titular de la licencia y del urbanizador o constructor responsable.
- d) Indicación de que las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- e) Indicación de la obligación de mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y de exhibirlos cuando sean requeridos por autoridad competente.

El acto que resuelva sobre una expedición de licencia, deberá contener las objeciones formuladas por quienes se hicieron parte en el trámite, la resolución de las mismas y las razones en que se fundamentaron dichas decisiones. Las objeciones se tramitarán de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 35 del código contencioso Administrativo.

La oficina de Planeación, encargada de estudiar, tramitar, y expedir licencias, deberá indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

- a) Que la construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados.
- b) Que tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados.
- c) Que las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y los decretos que la reglamenten.

De acuerdo con el numeral segundo del artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, 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 en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.



Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente, por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelva la solicitud, al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal, se le enviará por correo certificado, una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión. Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, se fijará en edicto en lugar público del respectivo despacho, por término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su expedición.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado tendrá derecho a que la nueva licencia se le conceda con base en la misma norma en la que se otorgó la licencia vencida, siempre que no haya transcurrido un término mayor a un (1) mes calendario entre el vencimiento de la licencia anterior y a la solicitud de la nueva licencia y además que las obras se encuentren en los siguientes casos, que serán certificados por el constructor o urbanizador responsable ante la autoridad competente para la expedición de la licencia. La certificación se dará bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestada por la presentación de la solicitud.



1. En el caso de licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30 %) por ciento.
2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada una de las etapas se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas, la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. El costo de la licencia corresponderá a la etapa para la que se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia, y servirán de base para la expedición de las licencias de las demás etapas, siempre que la licencia para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la anterior etapa.

PARAGRAFO: El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucran las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollan.

En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos (2) metros por un (1) metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros.

En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

- ◆ Clase de licencia.
- ◆ El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad que la expidió.



- ◆ La dirección del inmueble.
- ◆ Vigencia de la licencia.
- ◆ El nombre o razón social del titular de la licencia.
- ◆ El tipo de obra que se está adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla se instalará a más tardar dentro de los cinco días siguientes a la fecha de expedición de la licencia y en todo caso antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos, maquinaria, entre otros y deberá permanecer durante todo el tiempo que dure la obra.

Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud, a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, la oficina de planeación que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a las demás dependencias. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada, so pena de incurrir en causal de mala conducta.

La oficina de planeación deberá remitir al DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información de la totalidad de las licencias que haya autorizado durante el mes inmediatamente anterior.

Para el reconocimiento de construcciones el trámite y expensas del mismo, se hará de acuerdo a las exigencias previstas en el Decreto 1052 de junio de 1998, capítulo II, artículos 30 al 34.

ARTICULO 117. OCUPACION DEL ESPACIO PUBLICO Y PUBLICIDAD GRAFICA:

Se entiende como espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados a satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes, al igual que las áreas requeridas para la circulación tanto vehicular como peatonal, las áreas para recreación pública las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos y para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano, conservación de obras de interés y paisaje.

El destino de los bienes de uso público, incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas, no podrá ser modificado sino mediante Acuerdo del Concejo municipal, por iniciativa del alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otras características equivalentes.



Los bienes y áreas consideradas como espacio público no podrán ser cerradas, de tal forma que priven a la comunidad de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Para los efectos del presente Acuerdo se entiende por indebida ocupación del espacio público todo acto que obedezca a intereses individuales y que signifique una restricción en la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas.

El espacio destinado para la circulación vehicular, no podrá ser ocupado por ningún tipo de objeto fijo o removible. El no cumplimiento de este Artículo con lleva sanción o multa según lo estipulado en el ARTICULO 118 del presente Acuerdo.

Sobre el espacio de circulación vehicular solo se permitirá la colocación de pasacalles o pasavías a una altura acorde con la categoría asignada a las vías así:

- Sobre vías arterias: 4.50 mts.
- Sobre vías Secundarias: 4.50 mts.
- Sobre vías Terciarias: 4.50 mts.
- Sobre vías Peatonales: 3.00 mts.

Se prohíbe expresamente la colocación de pasacalles o pasavías en el marco del Parque principal y, en la calle 8 del parque Santander, hasta el puente de la Cochera.

En la zona urbana solo se permitirá la colocación de un pasacalle o pasavía por cuadra, y en ningún caso a una distancia menor a 80 mts. Su permanencia será transitoria, con una duración máxima de treinta (30) días.

No se permitirá la colocación de objetos removibles tales como materas, tableros, mesas, sillas, mercancías, etc., sobre andenes, sardineles y demás espacios de circulación peatonal sin la previa demarcación y autorización de la oficina de Planeación Municipal, del área ocupable permitida.

Tanto los establecimientos comerciales existentes, como los nuevos se acogerán a lo dispuesto en el anterior literal.

Toda modificación o construcción de andenes, no se podrá efectuar sin previa autorización de la oficina de Planeación municipal.

El área ocupable a la cual se hace referencia en el literal anterior, se demarcará contando desde una distancia mínima de 1,20 metros, desde el sardinel hacia la fachada, en los andenes cuya medida sea de 3.00 metros o más de manera que los objetos colocados permitan el libre tránsito de los peatones.



La oficina de Planeación podrá conceder o no la demarcación para acupar el espacio público, dependiendo de las características específicas del sitio o zona; la otorgación de autorizaciones, será siempre garantizar la mayor cantidad y mejor calidad del espacio público.

No se permitirá la localización de puestos de ventas ambulantes en andenes, vías, parques, plazas y otros elementos que de acuerdo a la ley novena (9) de 1989, constituyan espacio público.

Los vendedores ambulantes residentes en el municipio de la Zipacón, serán reubicados, según criterio de la oficina de Planeación.

El incumplimiento de lo anterior, conlleva sanción o multa de acuerdo a lo estipulado en el ARTICULO 118 del presente acuerdo.

Para los efectos del presente acuerdo, se entiende por aviso todo anuncio, señal, fotografía, signo, advertencia, propaganda o similar que con fines comerciales, culturales, turísticos o informativos se coloquen en las fachadas de edificaciones o en otro lugar visible a las mismas sobre terreno privado o adosado a los muros de las edificaciones sean pintados, grabados, proyectados, iluminados, luminosos o reflectantes.

Los avisos a que se refiere este Acuerdo, para locales comerciales e industriales, podrán contener el nombre del establecimiento y la correspondiente promoción y su área no deberá exceder de un 15% del área de la fachada; su borde inferior no podrá estar a menos de 1.50 mts sobre el nivel del piso y en ningún caso el alto del aviso puede exceder de un (1) metro.

Los establecimientos que se acojan a las normas fijadas en el presente Acuerdo, dentro de los primeros seis (6) meses de su vigencia, tendrán derecho a las exoneraciones permitidas por la Ley. Vencido este plazo, el Fondo del espacio público tendrá a su cargo el cumplimiento de las sanciones establecidas en el presente Acuerdo.

Cuando en una edificación se desarrollen varias actividades comerciales al interior, no se les permitirá avisos independientes y solamente podrán colocarse los nombres de los establecimientos a manera de mosaico dentro de un mismo elemento que deberá cumplir con las áreas establecidas. Se prohíbe cualquier tipo de avisos suspendidos a antetechos superiores.

Los avisos que se coloquen en locales comerciales dentro de zonas residenciales, se regirán por las normas del presente acuerdo, pero de ninguna manera podrán ser de iluminación intermitente o cualquier tipo de iluminación que afecte la tranquilidad de los vecinos, de igual manera con los avisos de identificación de oficinas o los nombres de edificaciones de carácter residencial serán concebidos de acuerdo a



las características arquitectónicas de los mismos y por lo tanto ser aprobados por la oficina de Planeación.

Los avisos deberán ser mantenidos en buen estado de conservación y por lo tanto, deben ser construidos en materiales que resistan los fenómenos de la naturaleza, contribuyendo a la presentación del local y a la estética del Municipio.

Se establece las siguientes reglas mínimas para la colocación de avisos:

- a) No podrá colocarse publicidad en iglesias, monumentos y edificios públicos. Se permite la identificación para estos últimos.
- b) No se permitirá colocar avisos en arboles, antejardines, andenes, calzada, separadores, zonas de carretera y zonas verdes o sobre elementos de infraestructura, tales como postes de redes telefónicas y eléctricas, puentes o cualquier otra estructura de propiedad del estado, tal como lo cita el artículo tercero de la ley 140 de 1994.
- c) Los parasoles de vivienda o comercio no podrán ser colocados a una altura inferior a 2.10 metros, en caso de encontrarse dos ó más parasoles continuos estos deberán mantener las mismas proporciones.
- d) Los parasoles deben ser colocados en voladizo, de tal forma que no tengan apoyos sobre el andén que interrumpan la libre circulación.

Para las vías rápidas y de acceso al municipio solo se permitirán avisos que estén montados sobre estructura metálica u otro material estable, con sistemas fijos resistentes a los fenómenos de la naturaleza y ubicados de manera tal, que no interfiera la perfecta visibilidad entre ellos y el tránsito de automotores y/o peatones.

El área total de estos aviso no podrá exceder de cuatro (4) metros cuadrados.

Se entiende por valla, todo anuncio permanente o temporal como medio de difusión con fines comerciales, cívicos, turísticos, políticos, informativos, o con propósitos de interés general, dispuestos para su apreciación visual en sitios exteriores.

Para que la valla sea considerada como tal, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar montada sobre estructura metálica o sobre otro material estable, con sistemas fijos resistentes a los fenómenos de la naturaleza, separada estructuralmente de las edificaciones y debidamente integrada física, visual, arquitectónica y estructuralmente dentro del paisaje.
- b) Tener un área que no exceda los veinticuatro (24) metros cuadrados.
- c) Puede estar iluminada en forma fija con reflectores o cualquier tipo de iluminación interior.



De acuerdo con la categoría de las vías sobre las cuales se localicen las vallas podrán tener las siguientes áreas máximas:

- a) Sobre vías de principales y secundarias y fuera del perímetro de servicios veinticuatro (24) metros cuadrados.
- b) Sobre vías principales y secundarias dentro del perímetro de servicios, doce (12) metros cuadrados.
- c) Sobre vías terciarias y peatonales no se permiten.

La categoría ó clasificación de las vías a que se requiere este artículo es lo establecido por la Ordenanza número 059 "Directrices y orientaciones para el Ordenamiento territorial", emanadas por la Gobernación de Cundinamarca.

Las vallas podrán ser instaladas:

- a) En campos abiertos sobre las vías de primer y segundo orden sobre vías de acceso a la ciudad y fuera del perímetro del servicio.
- b) En los lotes sin construir que no tengan actividad comercial ó industrial ó estén destinados solamente a parqueaderos y vallas detrás de cerramientos.

Las vallas políticas serán autorizadas por el Alcalde ó Secretaria de Gobierno, por un tiempo determinado y previa solicitud escrita de los grupos políticos interesados.

Las vallas políticas deberán ser retiradas ocho (8) días después de celebrados los comicios electorales, en caso contrario la alcaldía, a través de la secretaría de Gobierno y la inspección de policía, retirarán a costa del responsable de las vallas o avisos, sin que este pueda reclamar administrativamente los perjuicios que se deriven por tal causa.

Se prohíbe especialmente la instalación de vallas los siguientes sitios:

- a) En zonas que sean netamente residenciales y culturales.
- b) Sobre fachadas o culatas de edificaciones y sobre los techos o azoteas de las mismas.
- c) En las zonas verdes, en las inmediaciones de los parques, plazoletas, y glorietas, lugares históricos ó separadores de las vías ó las bocacalles y en zonas de conservaciones urbanísticas y/o históricas.
- d) Sobre el techo de casetas, kioscos o similares.

No se permite la concentración o cualquier tipo de superposición de vallas.

La autoridad de policía podrá retirar aquellas vallas, cuyo estado de mantenimiento e iluminación no sea óptimo, estén ubicados en lugares prohibidos, estén instaladas en propiedad privada sin autorización del propietario, al igual que los que no estén registradas, ó condición no autorizada en esta norma como lo cita en el Artículo 12 de la Ley 140 de 1994.



Vencido el plazo de retiro si el propietario no remueve la publicidad o la modifica, se ordenará la remoción, por las autoridades de policía a costa del infractor.

De las vallas a campo abierto: Las vallas que se coloquen en zona rural y/o suburbana deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Deberán ser colocados a la derecha de la vía según el sentido de circulación de tránsito y a una distancia no menor de doscientos (200) metros entre una y otra, de modo que no interfiera la total y perfecta visibilidad de los automovilistas y transeúntes.
- b) La altura máxima de la valla será de 8.50 metros.
- c) El borde inferior de la valla deberá estar a una altura única de 2.50 metros, desde el nivel del terreno.
- d) La cara exterior de la valla deberá estar a una distancia mínima de 30 metros de la vía, sobre las vías de primer orden fuera del perímetro de servicios y a una distancia de 15 metros sobre las vías de segundo orden.

En la zona urbana y suburbana solo se permita la colocación de una valla por cuadra y en ningún caso a una distancia menor de 80 metros, según lo establecido en el artículo cuarto (4) de la Ley 140 de 1994. Cualquier aumento en la densidad deberá someterse a un diseño concertado entre la municipalidad y los particulares, tendiente a homogeneizar las características formales de las vallas.

Cuando en un mismo lote puedan ser colocadas dos o más vallas, todas deben tener la misma altura.

De las vallas en obras de construcción:

En las construcciones nuevas o reformas sustanciales que se adelanten en el municipio, será obligatoria la colocación en el predio de una valla con la información y características formales determinadas por la Oficina de Planeación sobre el particular, ubicada en lugar visible y previo a la iniciación de la obra.

Esta valla debe ser retirada inmediatamente sea terminada la construcción y no podrá ser utilizada para ninguna información diferente a la estipulada.

Entiéndese por carteleras municipales, las estructuras similares a las publicitarias instaladas por recomendación de la oficina de Planeación u otro organismo público, en los lugares fijados por la Secretaria de Gobierno y con destino a la fijación de afiches y/o carteles que presenten mensajes de carácter cultural, artístico, deportivo, educativo y político o similares.

Las carteleras municipales podrán ser instaladas en cualquiera de los siguientes sitios:



- a) Como cerramientos de lotes: en estos casos la estructura de la cartelera constituirá por si misma el cerramiento de los lotes y podrá ser construida en estructura metálica madera u otro material resistente a los fenómenos de la naturaleza.
- b) Adosada a los muros de cerramientos de los lotes en materiales tales como lámina, acrílico, plástico u otros materiales igualmente resistentes a los fenómenos de la naturaleza.

En cualquiera de los casos a que se refiere el literal anterior, las carteleras municipales deberán respetar el paramento de construcción fijado por la oficina de planeación municipal y será requisito para su permanencia que el césped, cuando lo haya, esté debidamente mantenido y que el andén esté construido en cualquier material permanente y mantenido en buen estado.

Las carteleras municipales serán colocadas por la Alcaldía Municipal o por cualquier persona Jurídica o natural que cumpla los requisitos establecidos en el presente acuerdo y podrán tener mensajes publicitarios en un área no superior a un 30% del área total útil de la cartelera. El 70% restantes se destinará específicamente como cartelera municipal.

Las personas o entidades que deseen utilizar las carteleras municipales, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Presentar en cada caso la solicitud por escrito ante la Secretaria de Gobierno, para la fijación de los afiches o carteleras correspondientes, informando el texto de los mismos.
- b) Hacer sellar por parte de la Secretaria de Gobierno una muestra representativa de los carteles o afiches.
- c) La fijación de los carteles sólo podrá hacerse en las carteleras y sitios autorizados para tal fin por la Oficina de Planeación municipal, de acuerdo con las reglamentaciones establecidas al respecto.
- d) Las casas impresoras, tipografías, empresas ó personas dedicadas a la elaboración de carteles, deberán imprimir en lugar visible del cartel el respectivo pie de imprenta ó razón social y el teléfono del propietario.

En caso de no poderse establecer el origen del cartel, se presumirá como directo responsable a la persona natural jurídica que anuncie presentaciones personales, en actos publicitarios ó productos comerciales.

Toda publicidad debe registrarse ante la Secretaría de Gobierno dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su colocación, según los plazos y términos establecidos por el artículo 11 de la Ley 140 de 1994.

Los carteles que contengan información política, deberán regirse por las normas del presente acuerdo, evitando así el deslucimiento de fachadas, muros de cerramiento, árboles, vallas, avisos, etc.



Para los efectos del presente acuerdo, se entiende por señal de tránsito todo dispositivo ó aviso instalado en las vías públicas para el control y regulación del tránsito y para información de conductores y peatones.

Dichas señales se elaborarán e instalarán de acuerdo a lo establecido por el Manual Interamericano, acogido por Colombia y la Ley 62 de 1982.

La señalización vial del Municipio de Zipacón, no podrá contener publicidad de ninguna clase y estará a cargo del Municipio.

Para efectos de la aplicación del presente acuerdo, se entiende por murales artísticos la decoración de culatas y/o cerramientos con motivos artísticos efectuada directamente sobre los muros.

Los murales podrán contener mensajes publicitarios en un área máxima equivalente a la décima parte del área total del mural. Para su elaboración debe elevarse una solicitud por escrito ante al alcaldía, de la misma forma que para avisos y vallas.

Estos murales no podrán ser borrados o modificados, sin previo concepto de la junta de Planeación y la oficina de planeación municipal, junto con la aprobación de la persona natural o jurídica que los haya elaborado.

La construcción de murales artísticos esta permitida siempre y cuando estén elaborados sobre construcciones ó cerramientos que cuenten con su respectiva licencia.

ARTICULO 118. TARIFAS, SANCIONES Y CONTRIBUCIONES: El interesado pagará el valor de las tarifas y/o contribuciones discriminadas por asunto como sigue:

- a) Por instalación de vallas el equivalente a cinco (5) salarios mínimos legales diarios por cada metro cuadrado de valla por año ó fracción de año, en ningún caso la suma total de impuestos podrá superar el monto equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales por año, en concordancia con el Artículo 14 de la Ley 140 de 1994.
- b) Por instalación o construcción de mural artístico con publicidad, el equivalente a un salario mínimo legal mensual, por cada diez (10) metros cuadrados, por año o fracción de año.
- c) Por instalación de pasavías ó pasacalles en las zonas autorizadas por este acuerdo, deberá cancelarse el valor correspondiente a 2 salarios mínimos legales diarios por cada mes ó fracción.

PARAGRAFO: Quedan exentos de impuestos los pasavías ó pasacalles que contengan información cultural deportiva ó turística, colocadas por entidades públicas u otras personas por cargo de estas. Quedan también exentos los murales artísticos sin publicidad.



A quienes contravengan las disposiciones sobre la indebida ocupación del espacio público, se les impondrá multa de 1.5 a 10 salarios mínimos legales mensuales por cada mes de infracción, atendida la gravedad de la falta sin perjuicio de ordenarse el retiro inmediato de los objetos.

Las multas establecidas generarán intereses de mora, a la máxima tasa legal establecida y vigente, treinta (30) días después de ser notificada por la Oficina de Planeación Municipal, a través de los funcionarios de Policía.

Las multas deberán cancelarse en la Tesorería Municipal, dependencia que expedirá el paz y salvo.

Los recaudos que por tarifas, contribuciones y multas relacionados con ocupación del espacio público, efectúe la Tesorería Municipal, serán dirigidos única y exclusivamente a inversión en los proyectos de mejoramiento y mantenimiento del espacio público.

ARTICULO 119.- Licencia de funcionamiento.

- A. Definición : Es la autorización oficial expedida por la oficina de planeación para el funcionamiento de cualquier actividad excluido el uso residencial.
- B. Trámite: La licencia de funcionamiento solo se expedirá a usos que cumplan con los siguientes requisitos:
 - 1. Estar en edificaciones con licencia de construcción.
 - 2. Obtener concepto favorable de la Secretaria de Salud (División de Saneamiento Ambiental) y otras entidades que designe el Municipio, según el caso específico.
 - 3. No deberán producir ninguna molestia a los vecinos. Si existen quejas por el desarrollo de las actividades, la oficina de planeación deberá estudiar la posibilidad de suspender la licencia.
 - 4. Si el uso corresponde a lo definido en el presente acuerdo para el área rural o urbana, el interesado deberá cancelar los impuestos de industria y comercio.
 - 5. Comunicar a la oficina de planeación todos los datos que solicite para llevar un inventario de las actividades en el municipio. Para este fin la oficina de planeación diseñará un formulario que deberá ser llenado y actualizado cada vez que se solicite la renovación con más detalle los tramites y requerimientos para obtener está licencia.

ARTICULO 120.- Licencia de demolición.

- A. Definición: Es la autorización oficial concedida por la Oficina de Planeación para demoler la construcción existente, previo concepto del Jefe de la Oficina de Planeación Municipal o del Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca.



- B. Trámite: Cualquier demolición en el área del municipio deberá diligenciar un formulario diseñado por la oficina de planeación asesorada por el Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca, y con el cual se especifique:
1. Documentación requerida
 2. Información gráfica sobre el estado de la construcción.
 3. Memorial explicativo del uso que se le va a dar al predio.
 4. Medidas de seguridad que se tomarán durante la demolición.
 5. Los requerimientos adicionales que se establezcan en el formulario

TITULO IV CAPITULO I

EL COMPONENTE RURAL

ARTICULO 121.- SUELO RURAL: Son suelos rurales los terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Como suelo rural también se clasifica el Suelo Suburbano, que corresponde a áreas en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad

ARTICULO 122.- CONFORMACION DEL SUELO RURAL Y SUELO SUBURBANO: El suelo rural de Zipacón está conformado por las siguientes veredas y sectores: Cartagena, El Chircal, El Chuscal, El Ocaso, La Cabaña, La Capilla, Laguna Verde, Paloquemao, Pueblo Viejo, Rincón Santo, San Cayetano y Sector Goteras (ver mapa División Política).

El suelo suburbano de Zipacón está conformado por el área localizada delimitada por la zona Centro y el barrio la estación, y la prolongación de las calles 5ª. Y 4ª y en los alrededores de Cartagena, la Cabaña, la Capilla, y el Ocaso.

PARAGRAFO : Adóptase los Planos División Política Administrativa, de Principales Productos Agropecuarios y agrícola, Zonificación de Uso del Suelo, Hidrográfico y cotas de Nivel, Problemática Ambiental, Regímenes Pluviométricos, Servicio de Acueducto Cobertura y Saneamiento Básico, Ocupación del Territorio, Riesgos Naturales, Unidades Socioambientales, y el Plano de la Red Vial del municipio de Zipacón, que hacen parte del presente Acuerdo.

CAPITULO II AREAS PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES

ARTICULO 123.- ZONAS DE PARAMOS Y SUBPARAMOS. Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del bosque alto andino. Estas áreas se delimitan a partir de los 3000 metros sobre el nivel del mar y se declararán como protectoras.



1. **Uso principal:** Protección integral de los recursos naturales.
2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa rehabilitación ecológica e investigación controlada.
3. **Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de 3 años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera de cortar los árboles, arbustos o plantas; infraestructura básica para los usos compatibles, vías y captación de acueductos.
4. **Usos prohibidos:** Agropecuarios intensivos, industriales, minería urbanizaciones institucionales y otros usos y actividades, como la quema, tala, y caza, que ocasionen deterioro ambiental.

ARTICULO 124. AREAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIENAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL. Son franjas del suelo de por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de las aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, páramos, embalses y humedales en general. Estas áreas se encuentran ubicadas en todos los ríos, quebradas, nacederos, lagunas, etc. del Municipio de Zipacón

1. **Uso Principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para protección de los mismos.
2. **Usos Compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa
3. **Usos condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos: construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
4. **Usos prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos tala y rocería de la vegetación.

ARTICULO 125.- AREAS DE INFILTRACION PARA RECARGA DE ACUIFEROS: Son aquellas que permiten la infiltración o tránsito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la Cobertura Vegetal del Bosque de Niebla sustentaría la arenisca, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

1. **Uso Principal:** Forestal Protector con especies nativas.
2. **Usos compatibles:** Actividades agroindustriales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.
3. **Usos condicionados:** Infraestructura Vial, Institucionales, Equipamiento comunitario aprovechamiento forestal de especies exóticas.



4. **Usos prohibidos:** Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

ARTICULO 126.- AREAS DE BOSQUE PROTECTOR: Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural que ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración. Estas áreas se encuentran ubicadas a más de tres mil metros de altura y se localiza en el cerro la Virgen.

1. **Uso principal:** Recuperación y conservación forestal y recursos conexos.
2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación, establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
3. **Usos condicionados:** Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.
4. **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como quema y tala de vegetación nativa y la caza.

ARTICULO 127.- TERRITORIO PARA PROTECCION DE FAUNA: Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su diversidad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre. Este territorio se encuentra ubicado en la parte alta y media de la Cuchilla del cerro Tablanca, veredas Pueblo Viejo, Paloquemao Sector Goteras y la cuchilla del cerro en predios de la Hacienda Sebastopol de la vereda el Chircal

1. **Uso principal:** Conservación de fauna en énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.
2. **Uso Compatible:** Repoblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.
3. **Uso condicionado:** Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zoocría y extracción genética.
4. **Uso prohibido:** Caza y pesca sin previo permiso y tala.

ARTICULO 128.- RESERVAS FORESTALES: Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se destinan al mantenimiento o recuperación de la vegetación nativa protectora.

Se distinguen las siguientes áreas de protección de suelos con vocación forestal:



ARTICULO 129.- AREAS FORESTALES PROTECTORAS: Su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables. Se consideran las áreas ubicadas en el Plano de usos del suelo rural recomendado con el N° 1

1. **Usos Principal:** Conservación de flora y recursos conexos.
2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
3. **Usos condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
4. **Usos prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

ARTICULO 130.-AREAS FORESTALES PROTECTORAS – PRODUCTORAS: Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales; pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector. Se consideran las áreas ubicadas en la Vereda Rincón Santo (predio el Bosque, con número catastral 030127, ext. 23 Ha 2000 Mts.) y el de la salida del casco urbano con número catastral 01126.

1. **Uso Principal:** Conservación y establecimiento forestal.
2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación e investigación controlada.
3. **Usos condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimiento de infraestructura para usos compatibles.
4. **Usos prohibidos:** Agropecuarios, minería, industria, urbanización, tala y pesca.

ARTICULO 131.- DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO: Son áreas de protección y reserva que, con base en criterios de desarrollo sostenible permiten ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que allí se desarrollan. La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, alinderó y declaró el Distrito de manejo Integrado de los recursos naturales renovables del sector Salto del Tequendama – cerro Manjui, mediante el Acuerdo número 43 de 1999. Se localizan con el N°2 y que corresponden al territorio de Zipacón (Acuerdo, Corporación Autónoma Regional De Cundinamarca CAR, N°16 de 1998)

1. **Uso Principal:** Protección y preservación de los recursos naturales.
2. **Usos compatibles:** Investigación, recreación contemplativa y restauración ecológica.
3. **Usos condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas y captación de aguas.
4. **Usos prohibidos:** Agropecuario mecanizado, recreación masiva, parcelación con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.



ARTICULO 132.- DISTritos DE CONSERVACION DE SUELOS Y RESTAURACION ECOLOGICA: Son aquellas áreas cuyos suelos han sufrido un proceso de deterioro, ya sea natural o antrópico, diferente de la explotación minera, que justifican su recuperación con el fin de rehabilitarlos para ingresarlos a los suelos de protección natural o de producción. Se consideran las áreas ubicadas en el cerro la Virgen de la vereda Pueblo Viejo, Sector Puerto Rico; Las partes altas de la vereda el Chuscal y Puerto Rico; Predios del Señor Sarmiento, Vereda el Chircal y sector de predios de la Finca Sebastopol de propiedad de la Familia Marquez.

1. **Uso Principal:** Conservación y restauración ecológica.
2. **Usos compatibles:** Actividades agrosilvopastoriles.
3. **Usos condicionados:** Agropecuarios, institucionales recreación general, vías de comunicación e infraestructura de servicios.
4. **Usos prohibidos:** Aquellos que generan deterioro de la cobertura vegetal o fenómenos erosivos: quemas, tala rasa, rocería, minería, industria y usos urbanos.

Una vez recuperadas dichas áreas, podrán ser objeto de nuevos usos, siempre bajo criterio de desarrollo sostenible.

ARTICULO 133.- AREAS DE RECREACION ECOTURISTICA: Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a la recreación pasiva y a las actividades deportivas, de tipo urbano o rural. Se consideran todos los caminos reales, las fincas de recreo y granjas ecológicas

1. **Uso Principal:** Recreación pasiva.
2. **Usos compatibles:** Actividades Campestres, diferentes a vivienda.
3. **Usos condicionados:** Establecimiento de instalaciones para los usos compatibles.
4. **Usos prohibidos:** Todos los demás, incluidos los de vivienda campestre.

ARTICULO 134.- AREAS HISTORICAS, CULTURALES O DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE: Son aquellas que deben manejarse en forma especial por haber sido declaradas monumentos o áreas dignas de conservación en razón de los valores históricos, culturales o paisajísticos que albergan o representan. Se incluye en esta categoría los desiertos y áreas xerofíticas.

1. **Uso Principal:** Conservación de valores históricos, culturales o paisajísticos e investigación histórico cultural.
2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica que contribuya al mantenimiento del monumento o del área e investigación controlada relacionada con los recursos naturales.
3. **Usos condicionados:** Recreación general, embalses, construcciones, infraestructura de servicios y usos institucionales.



4. **Usos prohibidos:** Agricultura, minería y los demás que se excluyan por las entidades que hayan declarado el lugar como monumento o área histórico-cultural o paisajístico.

ARTICULO 135.- AREAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS: Corresponden a las áreas previstas para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos. Se consideran las áreas ubicadas en la zona de la Planta de Tratamiento del Acueducto la Vereda Pueblo Viejo y la Planta de tratamiento de Aguas residuales en la vereda Rincón Santo.

1. **Uso Principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.
2. **Usos compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.
3. **Usos condicionados:** Embales, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos.
4. **Usos prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

CAPITULO III

AREAS PARA LA PROTECCION DE LOS SUELOS RURALES Y SUBURBANOS

ARTICULO 136.- Constituyen a esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad. Se consideran las áreas ubicadas alrededor de los centros poblados del Ocaso, la Capilla, La Cabaña, Cartagena, denotadas en el plano Usos del Suelo Rural Recomendado.

Teniendo en cuenta criterios sociales, económicos, ambientales y condiciones físicas determinadas por la red hidrográfica y el balance hídrico; geología; geomorfología, calidad del suelo; pendiente del terreno; usos actuales; presencia de recursos forestales; mineros y localización geográfica, se presentan las siguientes categorías:

ARTICULO 137.- AREA FORESTAL PRODUCTORA: Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos, implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque. Se consideran las áreas ubicadas en las partes medias altas de la vereda de Rincón Santo, predios de Ferrovias (predio el Bosque, con número catastral 030127 ext. 23 Ha 2000mts.) y el de la salida del casco urbano con número catastral 01126

1. **Uso principal:** Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.



2. **Usos compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.
3. **Usos condicionados:** Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
4. **Usos prohibidos:** Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del municipio y todos los demás que causen deterioro a los recursos naturales y el medio ambiente.

ARTICULO 138- AREAS AGROPECUARIAS: Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres categorías.

Suelos uso agropecuario tradicional

Suelos de uso agropecuario semi-mecanizado o semi-intensivo

Suelos de uso agropecuario mecanizado o intensivo

ARTÍCULO 139.- SUELOS USO AGROPECUARIO TRADICIONAL: Son aquellas zonas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Se localizan en el plano con el N° 4.

1. **Uso principal:** Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector- productor, para promover, la formación de la malla ambiental.
2. **Usos Compatibles:** Infraestructura para construcción de Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.
3. **Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicio, agroindustria, minería, parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los indicados por el municipio para tal fin.
4. **Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera:

ARTÍCULO 140.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMI-MECANIZADO O SEMI-INTENSIVO: Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica; caracterizada por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que puede permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo. Se localizan en el plano con el N° 5.

1. **Uso principal:** Agropecuario tradicional a semi-mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector-productor para promover formación de la malla ambiental.



2. **Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunículas y vivienda del propietario.
3. **Usos condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales con fin de construcción de vivienda campestre siempre y cuando no resulten predios menores a los autorizados por el municipio.
4. **Usos prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 141.- SUELOS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO: Comprenden los suelos de alta capacidad agrícola, en los cuales se puedan implantar sistemas de riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación. Se localizan en el plano con el N° 6.

1. **Uso principal:** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal, se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental.
2. **Usos compatibles:** Infraestructura para Distritos de Adecuación de Tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.
3. **Usos condicionados:** Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios y centros vacacionales.
4. **Usos prohibidos:** Industriales, usos urbanos y suburbanos y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTICULO 142.- EXPLOTACIONES BAJO INVERNADERO: Las explotaciones que se desarrollen bajo invernadero requieren el cumplimiento de las exigencias de la autoridad ambiental. En cuanto a la ocupación del predio, los indicadores máximos serán

- a. Area cubierta por invernaderos y usos complementarios **60%**
- b. Area en barreras perimetrales de aislamientos forestales **10%**.
- c. Area de manejo ambiental y zonas verdes en un solo globo **30%**

ARTICULO 143. AREAS SUSCEPTIBLES DE ACTIVIDADES MINERAS: Hace referencia a las actividades mineras de materiales de construcción y agregados y de manera más general, a la explotación de hidrocarburos, carbón y otros minerales. También considera las actividades conexas tales como centros de coquización, la distribución, el depósito en centros de acopio y actividades en boca de mina.

Los suelos con funciones minero extractivas se presentan en aquellas áreas que debido a sus características geológico-mineras pueden ser objeto de aprovechamiento de minerales, ya sea en forma subterránea o a cielo abierto.



Estos suelos hacen parte de las unidades territoriales identificadas por el municipio, sus usos son condicionados y están sujetos a las exigencias de la autoridad ambiental en lo de su competencia

ARTICULO 144.- AREAS DE RESTAURACION MORFOLOGICA Y REHABILITACION: Son aquellas áreas de antiguas explotaciones minero – extractivas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación no técnica a que se han visto sometidas. Ubicada en la Vereda rincón Santo y entre el Casco Urbano y el Barrio La Estación

1. **Uso principal:** Adecuación de suelos con fines de restauración morfológica y rehabilitación.
2. **Usos compatibles:** Otros usos, que tengan como finalidad la restauración morfológica y rehabilitación.
3. **Usos condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y vías.
4. **Usos prohibidos:** Todo aquel que no se relacione con la rehabilitación.

Cuando la rehabilitación morfológica, deba realizarse en un área de reserva forestal, el uso principal de dicha área seguirá siendo el previsto legalmente para ella.

Cuando se trate de áreas diferentes a las previstas anteriormente, una vez rehabilitadas estas pueden ser objeto de nuevos usos incluidos los prohibidos durante el período de rehabilitación, excepto la apertura de la explotación minero extractiva.

Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnológicas que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación), requieren los permisos respectivos.

ARTICULO 145. AREAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES: Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureras, de localización suburbana o rural. Para la definición de estas áreas con fines industriales los municipios deben considerar:

- Que no afecten suelos de alta capacidad agrológica ó áreas de protección.
- Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídricos y del aire.
- Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.
- Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
- Que se garantice el control ambiental de los impactos, sobre áreas destinadas a otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.



- Que no desequilibre los sistemas urbano – regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.
- **Uso Principal:** Industrias con procesos en seco, que no generan impacto ambiental y sanitario, sobre los recursos naturales y en el área de influencia.
- **Usos Compatibles:** Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.
- **Usos Condicionados:** Industrias y actividades que generan impactos ambientales, que puedan ser mitigados y controlados.
- **Usos Prohibidos:** Vivienda, suburbanos, centros vacacionales y parcelaciones rurales.

Desde el punto de vista de la ocupación, el desarrollo de actividades industriales, debe contemplar los siguientes parámetros:

1. Área mínima del predio: dos (2) hectáreas.
2. Un índice de ocupación máximo del 50% del área total del predio, y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
3. Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
4. Industria jardín: Industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
5. Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. Minimización y reuso del recurso hídrico.
7. Establecimiento de captaciones aguas abajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.
8. Aislamientos sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
9. Áreas de saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo).

Para todos los usos incluido el principal, previstos para estos fines, se requiere el cumplimiento de los requisitos exigidos por la C.A.R.

ARTICULO 146.- SUELOS SUBURBANOS: Son áreas donde se interrelacionan los usos urbano y rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Estos suelos se delimitaron en el plano de Uso del Suelo Recomendado con el N° 8 y se detallan en el plano anexo.

1. **Uso principal:** Agropecuario y forestal.
2. **Usos compatibles:** Servicios comunitarios de carácter rural.
3. **Usos condicionados:** Construcción de vivienda de baja densidad, corredores urbanos interveredales.
4. **Usos prohibidos:** Urbano.



De acuerdo con el artículo de la Ley 388 de 1997 y el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, se establece que en cuanto a la construcción de vivienda, el índice de ocupación máximo es del 30%, como se indica en el cuadro siguiente, sin perjuicio de las disposiciones que para municipio expida la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR.

AREA	NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA (densidad)		OCUPACION MAXIMA DEL PREDIO (Indice de Ocupación)		AREA DE REFORESTACION CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
Suelo suburbano	3	10	15%	30%	85%	70%

ARTICULO 147.- AREAS DE RECREACION: Son aquellas áreas publicas o privadas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, de recreación y/o turismo, dadas sus características.

- 1. Uso principal:** Recreación masiva, cultural, centros vacacionales, y turismo.
- 2. Usos Compatibles:** Embalses restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.
- 3. Usos condicionados:** Agropecuario tradicional y mecanizado, parcelaciones vacacionales y condominios.
- 4. Usos prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero, minería en general, usos industriales, urbanos y suburbanos.

ARTICULO 148.- PARCELACIONES RURALES CON FINES DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA CAMPESTRE: El desarrollo de las parcelaciones rurales debe tener en cuenta lo siguiente:

- a. En concordancia con las disposiciones legales que rigen este tipo de usos sobre el suelo rural, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR tiene las facultades para el diligenciamiento de la respectiva licencia ambiental.
- b. Se debe mantener el carácter rural del predio y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea y su ocupación máxima será del 30% del predio como se determina en el siguiente cuadro:



AREAS	OCUPACION MÁXIMA DEL AREA DEL PREDIO (Índice de Ocupación)		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersas	Agrupada
AGROPECUARIA TRADICIONAL Cerro o montaña	15%	85%	85%	80%
AGROPECUARIA SEMIMECANIZADA SEMINTENSIVA Cerro o montaña	15%	20%	85%	80%
DE RECREACIÓN	15%	30%	85%	70%

- c. Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcción tanto cubierta como descubierta (áreas complementarias, vías). Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio.
- d. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final.

CAPITULO IV PREVENCIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

ARTICULO 149.- El señalamiento de estas zonas se hará de acuerdo con las orientaciones de la Gobernación y del Comité Departamental de Prevención y Atención de Desastres.

LISTA DE EVENTOS: se encuentran conforme a los señalamientos de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR, los siguientes:

Accidente, aluvión, avenida (entiéndase avenida torrencial), biológico, contaminación, deslizamiento, epidemia, erosión, escape, estructural (como: falla, daño o colapso de estructuras), explosión, falla (geológica), forestal (incendio forestal), granizada, helada, incendio (urbano, industrial), inundación, licuación, lluvias, nevada, pánico, plaga sedimentación, sequía, sismo, tempestad, tormenta eléctrica, vendaval, vulcanismo.

ARTICULO 150.- COMITÉ LOCAL DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES : Este comité se encuentra conformado conforme al Decreto Nacional No. 919 de 1989, igualmente define sus funciones.

ARTICULO 151.- AREAS DE RIESGO NO RECUPERABLES: Conforme al artículo 121 de la Ley 388 de 1997, después de la implementación de un plan de reubicación de la población allí localizada, deberán ser delimitadas, para que la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, CAR, pueda acometer las acciones pertinentes.



TITULO V PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA

ARTICULO 152.- De conformidad a lo establecido por el artículo 82 de la Constitución Política “Las Entidades públicas participarán en la Plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del uso del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común

Por medio del Concejo Municipal se debe establecer mediante acuerdo las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 8° de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Reglamentario del Ministerio de Desarrollo económico N° 1599 del 6 de agosto de 1998.

Para efecto de la Plusvalía se tendrá como resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o la clasificación del uso del suelo rural como suburbano.

Esto se obtiene estableciendo el precio comercial de los terrenos de cada una de las zonas o subzonas beneficiadas con las características geoeconómicas homogéneas antes de la cesión urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida al acto administrativo que definen la nueva clasificación del suelo correspondiente.

TITULO VI PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTICULO 153.- Los programas y proyectos hacen parte anexa al presente acuerdo **y los relacionados con los suelos de protección** son los siguientes:

1. Compra de predios, según lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, individualmente o asociado con otros municipios.
2. Protección de páramos, nacimientos, cauces, cuerpos de agua, humedales y fuentes abastecedoras de acueductos.
3. Programas indicativos sobre restauración y manejo de cada zona, área o unidad geográfica, identificando los suelos necesarios para la producción como para la protección ambiental de la estructura ecológica.
4. Cronograma de ejecución para actividades de conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.

ARTICULO 154. PROGRAMAS RELACIONADOS CON LOS SUELOS URBANOS:

1. Proyectos de control de contaminación: Manejo de residuos sólidos y líquidos.
2. Control y manejo de mataderos.
3. Control a la contaminación visual, atmosférica y al ruido.
4. Manejo y adecuación de zonas de protección urbana y áreas verdes.
5. Fomentar mecanismos que permitan estimular la Densificación urbana, e igualmente desarrollar programas de renovación urbana.



6. Programa de control y mejoramiento de la calidad del agua y optimización de la prestación de servicios públicos, mejoramiento del hábitat, diseño y construcción de infraestructura de saneamiento.

ARTICULO 155. PROGRAMAS RELACIONADOS CON LOS SUELOS RURALES Y SUBURBANOS:

1. Conservación de distritos de riego: programa de ejecución y cronograma que permitan la protección de dichas áreas.
2. Protección de suelos: readecuación geomorfológica, revegetalización, control de erosión, corrección torrencial y fluvial.
3. Educación y participación comunitaria para la gestión ambiental.
4. Seguimiento y evaluación del Esquema de Ordenamiento territorial para los asuntos ambientales.
5. El municipio, en coordinación con la CAR, deberá impulsar la determinación y aplicación de incentivos económicos para los dueños de los predios ubicados en las áreas agropecuarias tradicionales, con el fin de garantizar el establecimiento de bosque protector-productor de acuerdo con lo señalado en el ítem 5.2.1

ARTICULO 156.- ENTIDADES RESPONSABLES EN LA REALIZACION DE LOS PROYECTOS: Gobierno Nacional, Ministerios del Medio Ambiente, Desarrollo Económico, del Interior, Gobernación de Cundinamarca, Secretaria de Fomento Agropecuario, Secretaria del Medio Ambiente, Desarrollo Social, Departamento Administrativo de Planeación de Cundinamarca, Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, Alcaldía Municipal, Concejo Municipal, Consejo de Planeación Territorial Municipal, Oficina de Planeación Municipal, UMATA, y entidades del orden Nacional, Departamental y Municipal, que tengan que ver con el medio ambiente; ONG's, Juntas de Acción Comunal y particulares en general, que se encuentren interesados en el tema.

ARTICULO 157.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Conforme a la normatividad vigente, para los recursos denominados Ingresos Corrientes de la Nación (ICN), se estableció que el Departamento Administrativo de Planeación, debe realizar el seguimiento a los programas y proyectos de inversión inscritos por el municipio en sus planes de inversión.

La Contraloría del Departamento realiza la verificación de las cuentas de orden municipal y el seguimiento a las obras y al manejo administrativo, en general.

La Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca, realiza obras medioambientales, viabiliza los estudios de impacto ambiental, y en general todo lo que tenga que ver con medio ambiente.

El Personero Municipal verifica las contrataciones y el buen manejo administrativo que se de a los dineros del estado y de los recursos propios del municipio.



La Comunidad mediante las veedurías ciudadanas, vela por el buen comportamiento de la administración municipal en el desarrollo de su gestión y la destinación de recursos.

ARTICULO 158.- El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga cualquier disposición en contrario.

COMUNÍQUESE Y CUMPLASE

PRESIDENTE
Concejo Municipal

SECRETARIA
Concejo Municipal