

# PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SALAMINA

## ACUERDO

### No. 025

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**Departamento De Caldas**  
**Municipio De Salamina**

Milanda Giraldo De Quiceno  
Alcalde

## CONTENIDO

ARTICULO 1. ADOPCIÓN .....	9
ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ..	10
ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ....	10
ARTÍCULO 4. COMPONENTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:	10
ARTÍCULO 5. ALCANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	11
ARTÍCULO 6 : POLÍTICAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	11
ARTÍCULO 7. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. ...	12
ARTÍCULO 8. ESTRATEGIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.	13
ARTÍCULO 9 . DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	19
ARTÍCULO 10. OBJETIVOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .....	19
ARTÍCULO 11. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES. DEFINICION.....	20
ARTÍCULO 12. NORMAS URBANISTICAS GENERALES. DEFINICION. ....	21
ARTÍCULO 13. JURISDICCIÓN Y CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL ....	22
ARTÍCULO 14. SUELO URBANO. DEFINICION. ....	23
ARTÍCULO 15: DELIMITACION DEL SUELO URBANO. ....	23
▶ PERÍMETROS ÁREA URBANA. ....	23
▶ PERÍMETRO DEL CORREGIMIENTO DE SAN FÉLIX. ....	24
ARTÍCULO 16. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. DEFINICION.....	25
ARTÍCULO 17. SUELO DE EXPANSION URBANA EN SALAMINA. ....	25
ARTÍCULO 18. URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN. ....	26
ARTÍCULO 19: SUELO RURAL. DEFINICION.....	26
ARTÍCULO 20: SUELO RURAL EN SALAMINA.....	26
ARTÍCULO 21. SUELO SUBURBANO. DEFINICIÓN. ....	27
ARTÍCULO 22. SUELO SUBURBANO EN SALAMINA. ....	27
ARTÍCULO 23. SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN. DEFINICIÓN .....	28
ARTÍCULO 24. SUELO DE PROTECCION Y CONSERVACION EN SALAMINA.....	28
ÁREA URBANA. ....	28
ÁREA RURAL. ....	29

<b>ARTÍCULO 24. TRATAMIENTOS.</b>	<b>31</b>
<b>ARTÍCULO 25. SOBRE LAS AREAS DE INTERES CULTURAL.</b>	<b>32</b>
ÁREA URBANA.	32
<b>ARTÍCULO 26: USOS DEL SUELO . DEFINICIÓN.</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 27. USOS DEL SUELO URBANO. CLASIFICACIÓN</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 28. USO VIVIENDA.</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 29. CLASIFICACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.</b>	<b>33</b>
<b>ARTÍCULO 30. VIVIENDA UNIFAMILIAR.</b>	<b>34</b>
<b>ARTÍCULO 31. VIVIENDA BIFAMILIAR.</b>	<b>34</b>
<b>ARTÍCULO 32. VIVIENDA MULTIFAMILIAR.</b>	<b>34</b>
<b>ARTÍCULO 33. CONJUNTOS DE VIVIENDA ABIERTOS Y / o CERRADOS.</b>	<b>34</b>
<b>ARTÍCULO 34. NORMAS GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.</b>	<b>34</b>
<b>ARTÍCULO 35. AREA MÍNIMA DE UNIDAD DE VIVIENDA.</b>	<b>35</b>
<b>ARTÍCULO 36. CAMBIO DE USO DE VIVIENDA.</b>	<b>35</b>
<b>ARTÍCULO 37. SUBDIVISIÓN DE VIVIENDA.</b>	<b>35</b>
<b>ARTÍCULO 38. USO COMERCIO Y SERVICIOS.</b>	<b>36</b>
<b>ARTÍCULO 39. CLASIFICACION DEL USO COMERCIO Y SERVICIOS.</b>	<b>36</b>
USO COMERCIO	37
USO SERVICIOS	37
<b>ARTÍCULO 40. COMERCIO MINORISTA BASICO C-1</b>	<b>38</b>
<b>ARTÍCULO 41. COMERCIO MINORISTA DE USO REGULAR C-2.</b>	<b>38</b>
<b>ARTÍCULO 42. CENTRALES MAYORISTAS DE VIVIERES C-3</b>	<b>38</b>
<b>ARTÍCULO 43. COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO C-4.</b>	<b>39</b>
<b>ARTÍCULO 44. SERVICIO DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA VEHÍCULO PESADO S-1</b>	<b>39</b>
<b>ARTÍCULO 45. SERVICIO DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA VEHÍCULO LIVIANO. S-2</b>	<b>40</b>
<b>ARTÍCULO 46. TALLERES DE SERVICIO LIVIANO. S-3</b>	<b>40</b>
<b>ARTÍCULO 47. SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO. S-4</b>	<b>40</b>

ARTÍCULO 48. SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES. S-5 .....	40
ARTÍCULO 49. SERVICIOS HOTELEROS. S-6.....	41
ARTÍCULO 50. SERVICIOS PERSONALES GENERALES. S-7 .....	41
ARTÍCULO 51. OFICINAS. S-8 .....	42
ARTÍCULO 52. SERVICIOS FINANCIEROS. S-9 .....	42
ARTÍCULO 53. SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO. S-10.....	42
ARTÍCULO 54. SERVICIOS FUNERARIOS. S-11 .....	43
ARTÍCULO 55. NORMAS GENERALES PARA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. ..	43
ARTÍCULO 56. USO INSTITUCIONAL. ....	44
ARTÍCULO 57. CLASIFICACION DEL USO INSTITUCIONAL.....	44
ARTÍCULO 58. INSTITUCIONAL EDUCATIVO. I-1. ....	44
ARTÍCULO 59. INSTITUCIONAL DE SALUD. I-2.....	44
ARTÍCULO 60. INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD. I- 3. ....	45
ARTÍCULO 61. INSTITUCIONAL CULTURAL. I-4. ....	45
ARTÍCULO 62. INSTITUCIONAL CULTO. I-5. ....	46
ARTÍCULO 63. INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO. I-6. ....	46
ARTÍCULO 64. INSTITUCIONAL ESPECIAL. I-7. ....	46
ARTÍCULO 65. NORMAS GENERALES PARA EL USO INSTITUCIONAL. ....	47
ARTÍCULO 66. USO INDUSTRIAL. ....	48
ARTÍCULO 67. CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL. ....	48
ARTÍCULO 68. INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL. I.D.A-1 .....	49
ARTÍCULO 69. INDUSTRIA LIVIANA. I.L-2 .....	50
ARTÍCULO 70. INDUSTRIA MEDIANA. I.M-3 .....	51
ARTÍCULO 71. NORMAS GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL. ....	52
ARTÍCULO 72. USOS DEL SUELO RURAL .....	52
ARTÍCULO 73. GENERALIDADES. ....	52
ARTÍCULO 74. USO DEL SUELO RURAL. CLASIFICACIÓN. ....	53
USO AGRÍCOLA. ....	53
USO FORESTAL. ....	54

USO MINERO. ....	54
<b>ARTÍCULO 75. ZONAS SUBURBANAS. ....</b>	<b>54</b>
<b>ARTÍCULO 76. DENSIDADES, ÍNDICES, ALTURAS Y LOTEOS EN ZONAS SUBURBANAS</b>	<b>55</b>
<b>ARTÍCULO 77. VIAS Y RETIROS EN PARCELACIONES SUBURBANAS O CONDOMINIOS.</b>	<b>56</b>
<b>ARTÍCULO 78. PARÁMETROS A CONSIDERAR PARA EL PERMISO DE DESENGLOBE EN SUELO DE CATEGORÍA SUBURBANO .....</b>	<b>57</b>
<b>ARTÍCULO 79. PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE. ....</b>	<b>57</b>
<b>ARTÍCULO 80. NORMAS PARA DESENGLOBES Y CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL</b>	<b>58</b>
<b>ARTÍCULO 81. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL .....</b>	<b>59</b>
<b>ARTÍCULO 82. PROYECTOS URBANOS A ESCALA REGIONAL. ....</b>	<b>59</b>
PROYECTO TRANSVERSAL DE CALDAS. ....	59
PROYECTO VARIANTE SALAMINA .....	60
PROYECTO PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS . ....	60
PROYECTO DE REFORESTACIÓN DEL NORTE DE CALDAS. ....	60
PROYECTO CENTRO RECREACIONAL SALAMINA COMFAMILIARES .....	61
<b>ARTÍCULO 83. SISTEMA VIAL Y DE TRANSITO Y TRANSPORTES MUNICIPAL .....</b>	<b>62</b>
<b>ARTÍCULO 84 . JERARQUIZACIÓN VIAL. ....</b>	<b>62</b>
VÍAS ARTERIAS PRINCIPALES (V.A.P.): .....	62
VÍAS ARTERIAS SECUNDARIAS (V.A.S.): .....	62
VÍAS COLECTORAS (V.C.): .....	63
VÍAS LOCALES (V.L.): .....	63
VÍA MARGINAL PAISAJÍSTICA (V.M.P): .....	63
<b>ARTÍCULO 85. PLAN VIAL URBANO .....</b>	<b>63</b>
<b>ARTÍCULO 86: PLAN DEL SISTEMA DE TRANSITO Y TRANSPORTES .....</b>	<b>63</b>
<b>ARTÍCULO 87. DESVIACIÓN DE TRÁFICO NO DESEADO .....</b>	<b>64</b>
<b>ARTÍCULO 88 . TERMINACIÓN E INTERSECCIÓN DE VÍAS VEHICULARES Y VÍAS PEATONALES.....</b>	<b>65</b>
<b>ARTÍCULO 89. ESTACIONAMIENTOS O PARQUEADEROS. ....</b>	<b>66</b>
<b>ARTÍCULO 89 . MANEJO Y TRATAMIENTO DE VIAS URBANAS .....</b>	<b>67</b>
<b>ARTÍCULO 90 . OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA DESARROLLO VIAL .....</b>	<b>67</b>
<b>ARTÍCULO 91 . PLAN VIAL RURAL. ....</b>	<b>68</b>
<b>ARTÍCULO 92 . CONSTRUCCIÓN DE VIAS .....</b>	<b>68</b>

ARTÍCULO 93. EL ESPACIO PUBLICO. DEFINICIÓN. ....	69
ARTÍCULO 94. EL ESPACIO PUBLICO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.....	69
ARTÍCULO 96: PLAN MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y MANEJO DE ESPACIOS PUBLICOS: .....	69
ARTÍCULO 97. EQUIPAMIENTO RECREATIVO:.....	70
ARTÍCULO 98. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y PATRIMONIAL: .....	70
ARTÍCULO 99. EQUIPAMIENTO RURAL.....	70
ARTÍCULO 100. EQUIPAMIENTO RECREATIVO: .....	70
ARTÍCULO 101. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y PATRIMONIAL:.....	71
ARTÍCULO 102 . PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: .....	71
ARTÍCULO 103. SISTEMA DE PLANIFICACION AMBIENTAL MUNICIPAL.....	72
ARTÍCULO 104. CESIONES. ....	73
ARTÍCULO 105 . PORCENTAJES DE CESIÓN. ....	73
ARTÍCULO 106. DENSIDADES. DEFINICION.....	74
ARTÍCULO 107. CLASIFICACIÓN DE DENSIDADES. ....	74
ARTÍCULO 108. DENSIDAD DE POBLACION.....	74
ARTÍCULO 109. DENSIDAD BRUTA.....	75
ARTÍCULO 110. DENSIDAD NETA. ....	75
ARTÍCULO 111. DENSIDAD URBANA.....	75
ARTÍCULO 112. DENSIDAD DE AREA URBANA. ....	75
ARTÍCULO 113. DENSIDAD DE MALLA URBANA.....	75
ARTÍCULO 114. DENSIDAD DE MALLA URBANA OCUPADA.....	75
ARTÍCULO 115. DENSIDAD DE MALLA URBANA NETA. ....	76
ARTÍCULO 116. DENSIDAD PREDIAL.....	76
ARTÍCULO 117. ZONAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS "ZMH". DEFINICION.....	76
ARTÍCULO 118. REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS MORFOLÓGICAS EN EL TEJIDO URBANO. ....	76

ARTÍCULO 119. CRITERIOS PARA LA DEFINICION DE ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS. ....	77
ARTÍCULO 120. VARIABLES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ZMH. ....	78
ARTÍCULO 121. GRUPOS. ....	84
ARTÍCULO 122. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS SEGÚN GRUPOS.....	85
ARTÍCULO 123. TRATAMIENTOS. DEFINICION.....	86
ARTÍCULO 124. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.....	87
ARTÍCULO 125. PRESERVACIÓN , INCENTIVOS Y SANCIONES.....	88
ARTÍCULO 126 . CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.....	88
ARTÍCULO 127. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	89
ARTÍCULO 128 . TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARTÍSTICA. ....	90
ARTÍCULO 129 . TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA.....	90
ARTÍCULO 130 .TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA.....	91
ARTÍCULO 131 . TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL . ....	91
ARTÍCULO 132 . TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN.....	92
ARTÍCULO 133 . TRATAMIENTO DE REDESARROLLO. ....	94
ARTÍCULO 134. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.....	94
ARTÍCULO 135. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. ....	96
ARTÍCULO 136. NORMAS COMPLEMENTARIAS. DEFINICION. ....	98
ARTÍCULO 137. TERRENOS E INMUEBLES DE DESARROLLO.....	99
ARTÍCULO 138. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	99
ARTÍCULO 139. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDAS. ....	101
ARTÍCULO 140 . INSTRUMENTOS NORMATIVOS.....	101
ARTÍCULO 141 . LICENCIAS URBANISTICAS. DEFINICION.....	102
ARTÍCULO 142. CLASES DE LICENCIAS.....	102
ARTÍCULO 143. LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. ....	102
ARTÍCULO 144. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES. ....	102

ARTÍCULO 145. OBLIGATORIEDAD. ....	103
ARTÍCULO 146. TITULARES DE LICENCIAS. ....	103
ARTÍCULO 147. SOLICITUD DE LICENCIAS.....	103
ARTÍCULO 148. DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA. ....	104
ARTÍCULO 149. DOCUMENTOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. ....	105
ARTÍCULO 150. DOCUMENTOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.....	105
ARTÍCULO 151. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS. ....	106
ARTÍCULO 152. PRINCIPIOS DEL REGIMEN NORMATIVO. ....	106
ARTÍCULO 153. SOBRE SANCIONES URBANISTICAS. CONTROL.....	107
ARTÍCULO 154. INFRACCIONES URBANISTICAS. ....	107
ARTÍCULO 155. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN SANCIONES.....	108
ARTÍCULO 156. SANCIONES URBANISTICAS.....	108
ARTÍCULO 157. ADECUACION A LAS NORMAS. ....	110
ARTICULO 158. OBLIGACIÓN DE LA RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACION. ....	110
ARTÍCULO 159. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS. ....	111
ARTÍCULO 160. NORMAS URBANISTICAS GENERALES. DEFINICION.....	111
ARTÍCULO 161. AISLAMIENTOS. ....	112
ARTÍCULO 162. VOLUMETRIAS.....	112
ARTÍCULO 163. ALTURAS EN EL CENTRO HISTORICO.....	113
ARTÍCULO 164. ALTURAS EN ZONAS DIFERENTES AL CENTRO HISTORICO. ....	113
ARTÍCULO 165. NORMAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA. ....	113
ARTÍCULO 166 . PLANES PARCIALES. ....	114
ARTÍCULO 167 . DEFINICION. ....	115
ARTÍCULO 169. ADOPCIÓN DEL PLAN .....	115

ACUERDO No. 025



POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL COMO MODELO DE DESARROLLO BASADO EN EL EQUILIBRIO AMBIENTAL Y TERRITORIAL; SE ESTABLECEN LAS AREAS DE INTERES AMBIENTAL, CULTURAL Y LAS AREAS DE AMENAZA Y RIESGO; SE DETERMINA LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SUELOS URBANO Y RURAL; SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANISTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SALAMINA EN CUMPLIMIENTO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR EL ARTICULO 313 NUMERALES 1,2,7,9 Y 10 Y EL ARTICULO 25 DE LA LEY 388 DE 1997.

**ACUERDA:**

## **CAPITULO I : DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.**

### **ARTICULO 1. ADOPCIÓN**

Adóptese el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salamina, como herramienta esencial para desarrollar el Proceso de planificación de usos del suelo y de ordenamiento del territorio municipal para el período comprendido entre el año 2001 y el año 2009, equivalente a tres periodos constitucionales de la administración municipal; se entiende por corto plazo el primer periodo que termina el 31 de diciembre del año 2003, el mediano plazo o segundo periodo que termina el 31 de diciembre del año 2006 y largo plazo o tercer periodo que termina el 31 de diciembre del año 2009. Hacen parte integral del mismo, el Documento Técnico De Soporte, el Documento Resumen y juego completo de planos con diagnósticos y propuestas.

**PARÁGRAFO.** Los tres períodos constitucionales de los que habla el presente artículo se toman en base a una duración de tres años de administración municipal, de acuerdo a la vigencia actual determinada por la Constitución Política de Colombia ; en caso de ser ampliados dichos períodos administrativos por una reforma política, se tomará el número de tres períodos administrativos sin importar la duración constitucional de cada uno.

## Artículo 2. DEFINICIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Es el conjunto de acciones, normas y reglamentos que regulan el crecimiento del municipio dentro de los límites fijados por la constitución y las leyes, que permiten el avance coherente hacia el desarrollo humano sostenible, mediante un manejo adecuado de usos del suelo, del patrimonio histórico y ambiental, permitiendo opciones de bienestar hacia las generaciones futuras. Igualmente plantea un ordenado crecimiento urbano, económico y social enmarcado en una política ambiental.

## Artículo 3. PRINCIPIOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Los principios esenciales para la realización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal en el proceso de formulación, gestión y coordinación administrativa e interinstitucional son :

- ▶ La participación comunitaria a través de procesos de concertación tendientes a definir el manejo de intereses sociales económicos y urbanísticos.
- ▶ El fomento del equilibrio del desarrollo territorial
- ▶ La función social y ecológica de la propiedad
- ▶ La prevalencia del interés público sobre el interés particular
- ▶ La distribución equitativa de las cargas y los beneficios

## Artículo 4. COMPONENTES DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

El Plan Básico de ordenamiento territorial esta conformado por tres componentes:

- ▶ **COMPONENTE GENERAL:** Esta constituido por los objetivos, política, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo para el desarrollo futuro del municipio de Salamina.

- ▶ **COMPONENTE URBANO:** Contiene las disposiciones, acciones, políticas y programas para ordenar el espacio físico urbano del municipio.
- ▶ **COMPONENTE RURAL:** Contiene las políticas, acciones y programas que garantizan el adecuado uso del suelo rural así como la interacción de este con la cabecera municipal.

## Artículo 5. ALCANCE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función pública, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.
5. El ordenamiento territorial se fundamenta en el principio de la función social y ecológica de la propiedad, en el principio de la prevalencia del interés general sobre el particular, en el principio de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, de acuerdo a lo establecido en la ley 388 de 1997 con la cual se modifica la ley 9° de 1991 y se dictan otras disposiciones que permiten armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en dicha ley con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la ley orgánica del plan de desarrollo, la ley orgánica de áreas metropolitanas y la ley por la que se crea el sistema nacional ambiental.

## Artículo 6 : POLÍTICAS DEL PLAN BÁSICO DE

## ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios anteriormente expuestos, en el artículo 3 y contribuirá al proceso de modernización del Estado, la descentralización y autonomía territorial y propenderá por:

- ▶ Mejores condiciones y calidad de vida de la población, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales y las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles nacional, regional, departamental y municipal y particularmente con lo establecido por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.
- ▶ Desarrollo territorial armónico y equilibrado entre el sector urbano y rural, aumentando su competitividad en su contexto regional.
- ▶ Promover y garantizar la construcción de un modelo de desarrollo municipal eficaz y competitivo basado en la producción agrícola, que tienda a minimizar el impacto ambiental y social, que favorezca el crecimiento y reactivación económica del municipio.
- ▶ Dar cumplimiento de las leyes existentes sobre la preservación del Patrimonio Municipal.

### Artículo 7. OBJETIVOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La ordenación territorial del municipio de Salamina debe procurar por mejorar las condiciones actuales, aprovechando sus potencialidades con base en los siguientes objetivos:

1. Promover y garantizar la construcción de un modelo de desarrollo municipal eficaz y competitivo basado en la producción agrícola, que tienda a minimizar el impacto ambiental y social, que favorezca el crecimiento y reactivación económica del municipio.
2. Ordenar de forma armónica y sostenible, buscando la integridad y complementariedad del territorio municipal, de manera que se garantice la apropiada utilización del suelo así como la preservación y defensa del patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, ecológico y cultural.

3. Implementar acciones para el ordenamiento urbano del territorio municipal, con el fin de regular su crecimiento, adecuación de áreas, prestación de servicios públicos y crecimiento armónico de la ciudad, así mismo consolidar la imagen de ciudad Luz.
4. Estrechar vínculos con los municipios de Aranzazu, Filadelfia, Aguadas, Pácora, La Merced, que propicien el desarrollo regional teniendo en cuenta la coordinación de esfuerzos en beneficio común, así mismo fortificar al municipio de Salamina como centro del norte de Caldas, gracias a la situación estratégica que favorece la prestación de servicios y el establecimiento de redes comerciales, turísticas, entre otras.
5. Propiciar las condiciones territoriales y administrativas que permitan diversificar la producción agrícola y pecuaria así como el desarrollo turístico de acuerdo a las potencialidades que ofrece la variedad ecosistémica del municipio.

## Artículo 8. ESTRATEGIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para lograr el buen desarrollo del Plan Básico De Ordenamiento Territorial el municipio de Salamina, con base en la consecución de objetivos trazados se tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

1. **Para promover y garantizar la construcción de un modelo de desarrollo municipal eficaz y competitivo basado en la producción agrícola, que tienda a minimizar el impacto ambiental y social, que favorezca el crecimiento y reactivación económica del municipio, se tendrá en cuenta:**
  - 1.1. las áreas cafetera y ganadera respectivamente, que por las condiciones actuales deben tener tratamientos apropiados a sus necesidades como estrategia que propicie un desarrollo equitativo de la población.
  - 1.2. Generar mayor participación en el proceso de desarrollo de la zona ganadera, con la diversificación en la actividad agrícola.
  - 1.3. Dar apoyo a la zona cafetera, favorecer su mejoramiento social, productivo con base en la diversificación.
  - 1.4. Promover mayor participación de la economía local en el mismo municipio.

- 1.5. Generar los espacios necesarios para la organización del sector ganadero.
  - 1.6. Identificar las potencialidades, limitaciones y conflictos de uso del territorio, para determinar sus ventajas comparativas.
  - 1.7. Continuidad del Proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.
  - 1.8. El plan de Competitividad Municipal.
  - 1.9. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, y de participación que vigilen y controlen la ejecución del plan.
- 2. Para Ordenar de forma armónica y sostenible, buscando la integridad y complementariedad del territorio municipal, de manera que se garantice la apropiada utilización del suelo así como la preservación y defensa del patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico, ecológico y cultural, tenemos que:**
- 2.1. Caracterización de los Ríos Pozo, Pocito, San Félix y Quebrada Nudillales. Estudios que emitan el impacto ambiental generado por la actividad antrópica y natural en estas fuentes de gran importancia. En mediano plazo
  - 2.2. Implementar formas de producción limpia en las zonas de mayor actividad agrícola.
  - 2.3. Implementar medidas para minimizar el impacto ambiental generado por la emisión de basuras en el área rural. Mediante la localización, clasificación de los sitios y lugares afectados por el fenómeno.
  - 2.4. Crear un programa para la concertación en áreas de interés ambiental principalmente en las fuentes abastecedoras de aguas.
  - 2.5. Generar opinión y conciencia social sobre la importancia de la preservación del patrimonio Cultural, ambiental y arquitectónico.
  - 2.6. Dar cumplimiento a las normas vigentes sobre preservación y mantenimiento del patrimonio cultural.
  - 2.7. Crear un organismo Municipal que vele por la protección del patrimonio municipal.

- 2.8. Fortalecer el accionar de la casa de la cultura.
- 2.9. Aplicación del código nacional de recursos naturales para la adecuado aprovechamiento del suelo y los recursos naturales.
- 2.10. Estructuración y definición de usos urbanos, rurales, de protección y de expansión.
- 2.11. Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
- 2.12. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favoreciendo la racional aplicación del uso.
- 2.13. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, para la participación de la comunidad a través de cabildos que vigilen y controlen la ejecución del Plan.
- 2.14. Establecer las zonas para deposito de escombreras con carácter permanente o transitorio, acorde con las demandas ambientales existentes. Aunque estos residuos actualmente son reutilizados en la construcción y relleno de algunas vías.
- 2.15. Realizar las acciones pertinentes para reducir la vulnerabilidad ambiental del municipio en las zonas que se presenta.
- 2.16. Generar acciones para la conservación, mantenimiento y revitalización del sistema de parques.
- 2.17. Incluir la capacitación de la comunidad a la par con las instituciones como gestores del mantenimiento y preservación de los recursos de manera sostenible e integral.
- 2.18. Adelantar la gestión encaminada a la concertación sobre el terreno, El Bosque De Palma De Cera La Samaria .
- 2.19. Adelantar el inventario con localización y diagnostico de humerales permanentes y transitorios del Municipio.

- 2.20. Favorecer la protección de los relictos de bosque natural e intervenido como estrategia para preservar la diversidad faunística, vegetativa del municipio, así mismo la revitalización de sistemas ecológicos.
- 2.21. Diseñar y desarrollar el sistema de información ambiental del municipio.
- 2.22. Favorecer la creación de ONG's ambientalistas en el municipio.
- 2.23. Fortalecer campañas de sensibilización, educación, información y divulgación ambiental a través de medios masivos de comunicación.
- 2.24. Diseñar modelos de participación comunitaria, con miras a preservar el medio ambiente.
- 2.25. Establecer programas de reubicación de vivienda, estabilización de suelos, revitalización de laderas, sustituir el uso del suelo, entre otras acciones para recuperar los sectores presentan problemas erosivos.
- 2.26. Buscar alternativas que permitan minimizar la pérdida de agua en usos agrícolas, pecuarios y domésticos.
- 2.27. Conservar los sectores naturales y construidos de interés ambiental regulando la actividad turística .
- 2.28. Realizar convenios con otros municipios para la conservación, preservación y rehabilitación de microcuencas compartidas.
- 2.29. Adelantar plan de manejo partiendo de la concertación entre el municipio y propietarios de tierras que interesan a las microcuencas de acuerdo con la ley de protección de las mismas.
- 2.30. Realizar la gestión necesaria para la obtención de la concesión de agua para la microcuenca de Cañada Honda que surte el acueducto de San Félix.
- 2.31. Implementar el plan de manejo para microcuencas que surten acueductos Urbanos.
- 2.32. Implementar las acciones necesarias para lograr un mejoramiento de las fuentes
- 2.33. Abastecedoras de agua, que integren el crecimiento en cantidad y calidad hídrica.



- 2.34. Adelantar un programa de recuperación integral de todas las microcuencas que surten acueductos que incluyan la comunidad.
  - 2.35. Promover la agricultura limpia en la producción y apropiación de recursos.
  - 2.36. Crear un programa para la concertación en áreas de interés ambiental principalmente en las fuentes abastecedoras de aguas.
  - 2.37. Generar opinión y conciencia social sobre la importancia de la preservación del patrimonio Cultural, ambiental y arquitectónico.
  - 2.38. Dar cumplimiento a las normas vigentes sobre preservación y mantenimiento del patrimonio cultural.
  - 2.39. Crear un organismo que vele por la protección del patrimonio cultural.
  - 2.40. Fortalecer el accionar de la casa de la cultura.
  - 2.41. Aplicación del código nacional de recursos naturales para la adecuado aprovechamiento del suelo y los recursos naturales.
  - 2.42. Aplicación de principios ambientales para la adecuada aprovechamiento del suelo y los recursos naturales.
- 3. Para implementar acciones para el ordenamiento del territorio municipal, con el fin de regular su crecimiento, adecuación de áreas, prestación de servicios públicos y crecimiento armónico de la ciudad, así mismo consolidar la imagen de ciudad Luz.**
- 3.1. Estructuración y definición de usos urbanos, rurales, de protección y de expansión.
  - 3.2. Localizar los asentamientos humanos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y las actividades socioeconómicas de acuerdo con la aptitud del territorio.
  - 3.3. Estimular la ocupación ordenada de las áreas no desarrolladas de la zona urbana, favorecer la racional intensificación del uso, teniendo en cuenta las redes y cubrimiento de los servicios públicos.
  - 3.4. Establecer los procedimientos administrativos y sus correspondientes instancias de gestión, para la participación de la comunidad a través de

- cabildos o veedurías ciudadanas que vigilen y controlen la ejecución del Plan.
- 3.5. Implementar acciones para la adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
  - 3.6. Dotar al municipio de las infraestructuras y los sistemas de manejo de servicios públicos domiciliarios que permitan mejorar la prestación, la ampliación de su cobertura, con prioridad a aquellos sectores mas vulnerables de la población.
  - 3.7. Implementar acciones para la adecuada oferta de servicios públicos como requisito indispensable para adelantar proyectos de desarrollo urbano.
- 4. Para Estrechar vínculos con los municipios de Aranzazu, Filadelfia, Aguadas, Pácora, La Merced, que propicien el desarrollo regional teniendo en cuenta la coordinación de esfuerzos en beneficio común, así mismo fortificar al municipio de Salamina como centro del norte de Caldas, gracias a la situación estratégica que favorece la prestación de servicios y el establecimiento de redes comerciales, turísticas, entre otras.**
- 4.1. Fortalecer la educación superior, en la modalidad técnica, tecnológica y profesional.
  - 4.2. Elaboración del Plan Turístico Regional.
  - 4.3. Plan de Manejo para microcuencas en áreas comunes.
  - 4.4. Mejoramiento integral de las vías intermunicipales.
  - 4.5. Desarrollar la capacidad de gestión y participación del sector privado.
  - 4.6. Apoyo y fortalecimiento al proyecto Salamina Tercer Milenio.
  - 4.7. Apoyar a entidades que busquen la integración Regional.
- 5. Para propiciar las condiciones territoriales que permitan diversificar la producción agrícola y pecuaria así como el desarrollo turístico de acuerdo a las potencialidades que ofrece la variedad ecosistémica del municipio.**
- 5.1. Apoyo y fortalecimiento al proyecto Salamina Tercer Milenio.

- 5.2. El plan de Competitividad Municipal.
- 5.3. Promover mayor participación de la economía local en el mismo municipio.
- 5.4. Generar los espacios necesarios para la organización del sector ganadero.
- 5.5. Apoyo a CORPOSAM.
- 5.6. Desarrollar la capacidad de gestión y participación del sector privado.
- 5.7. Generar los mecanismos de participación de las áreas cafetera y ganadera desde sus posibilidades en la diversificación productiva.

## **CAPITULO II : DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

### **Artículo 9 . DEFINICIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS .**

Hacen parte del contenido de Los Componentes General, Urbano Y Rural Del Plan Básico De Ordenamiento Territorial. El Componente General que involucra las acciones a asumir a mediano y largo plazo mientras que el Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión; y el Componente Rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. (Artículos 13 y 14 de la ley 388 de 1997)

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación en consecuencia con lo que a continuación se señala. (Artículo 15 Ley 388/97)

### **Artículo 10. OBJETIVOS DE LAS NORMAS**

## URBANÍSTICAS .

Las normas urbanísticas son el sustento normativo del Plan de Ordenamiento Territorial y tienen como objetivos :

- ▶ la reglamentación de los diferentes tipos de suelo del municipio.
- ▶ El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio.
- ▶ El uso equitativo y racional del suelo
- ▶ La preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial.
- ▶ La ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
- ▶ Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios
- ▶ Velar por la creación y defensa del espacio público, así como la protección del medio ambiente Y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo
- ▶ Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio
- ▶ Lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
- ▶ Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política urbana nacional, así como los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

## Artículo 11. NORMAS URBANISTICAS ESTRUCTURALES. DEFINICION.

Las normas urbanísticas estructurales son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano.

Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1. Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.
2. Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.
3. Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.
4. Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.
5. Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticas, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación. (Artículo 15 inciso 1° Ley 388/97)

## Artículo 12. NORMAS URBANISTICAS GENERALES. DEFINICION.

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidades de uso del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenida en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.
3. La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general de este plan.
4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social.
5. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuese el caso.
6. Las demás previstas en la Ley 388 de 1997 o aquellas que se consideren convenientes por las autoridades municipales.

### **CAPITULO III : DE LA CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL**

#### **Artículo 13. JURISDICCIÓN Y CLASIFICACION DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las Ordenanzas y Decretos departamentales que así lo determinan y que se presenta en el mapa jurisdicción y límites municipales. El territorio del municipio de Salamina se clasifica en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, y suelo de protección y conservación, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo IV de la ley 388 de 1997.

## Artículo 14. SUELO URBANO. DEFINICION.

Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el plan Básico 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 proceso de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

## Artículo 15: DELIMITACION DEL SUELO URBANO.

Será considerado como parte del área urbana del Municipio de Salamina además de su cabecera, el perímetro habitacional del corregimiento de San Félix como se verifica en la siguiente descripción :

### ► Perímetros Área Urbana.

Partiendo del sitio conocido como La Chec hacia El matadero tomando la vía vehicular como referencia; se sigue el perímetro habitacional pasando al Barrio Luis Higuera, luego en línea recta al norte hasta encontrar el perímetro exterior de la cancha de fútbol del polideportivo, sigue por el perímetro externo habitacional del barrio Pinares del Tachuelo hasta llegar a la esquina superior derecha, de allí cruza diagonalmente hasta encontrar la denominada Curva del Instituto, de allí sigue por el perímetro habitacional hacia el norte hasta llegar al sitio denominado el descanso, de allí en línea recta hasta encontrar el parque infantil Kiwanis en el Barrio san Juan de Dios, siguiendo la vía diagonal hasta encontrar la carrera 9 con calle 9, sigue por el límite habitacional de esta carrera hasta encontrar el estadio Manuel S. Gómez, de aquí siguiendo el perímetro exterior del estadio y siguiendo el perímetro exterior de las viviendas de las calles cuarta y tercera, en el punto conocido como el bosque. De allí se baja en línea recta hacia el oriente 50 mts y se

giran 90 grados hacia el norte hasta donde cruce en línea recta con la prolongación de la calle segunda. De allí se sigue por el perímetro exterior urbano rodeando al sector del Barrio Galán, hasta encontrar la vía que de Salamina conduce a la Merced. Se sigue por la vía que conduce a la Merced, hasta la denominada curva de Cobijas, de esta en línea recta hasta la escalas que bajan de la intersección de la calle segunda con carrera tercera; se sigue por la prolongación de este punto, en línea recta hasta la intersección con la prolongación de la carrera primera, de allí se sigue en diagonal hacia el sur oeste hasta el punto conocido como la virgen, sigue por el lindero habitacional de la calle quinta hasta la intersección con la carrera cuarta, se sigue con el límite habitacional del sector de la Gallera Vieja, por el sector de Palenque, hasta la intersección de la vía que conduce a la Ciudad de Manizales, de aquí siguiendo esta carretera por el borde interno de la misma, hasta la disyunción de la vía a San Félix; de este punto en línea recta hasta la intersección de la carrera sexta y la calle 17. De aquí en dirección sur por la carrera sexta por el perímetro habitacional hasta llegar al sitio denominado prefabricados, siguiendo al sur por la carretera que es prolongación de esta carrera sexta, hasta el sitio conocido como La Chec donde se encuentra el punto de partida.

### ► Perímetro Del Corregimiento De San Félix.

El perímetro urbano del Corregimiento de San Félix parte de la propiedad de la antigua planta de leche San Félix, para seguir en dirección sur pasando por el predio de la Casa Hogar del Abuelo, continua hasta encontrar el nacimiento de un pequeño cause, que lo limita en su parte oeste, sigue en dirección sur hasta encontrar la vía que conduce al municipio de Marulanda; luego continua por la misma carretera en dirección norte, hasta encontrar el cruce de la carrera 4 con calle 4, siguiendo en dirección noroeste a pasar por el lindero del predio La Arenosa de propiedad de Isidro Ruiz (Estación Piscícola), para llegar al punto de intersección entre los predios La Arenosa y Manga del Tanque propiedad del Corregimiento, de allí hasta encontrar el nacimiento del cause que cruza por la propiedad del señor Diego Rivera, siguiendo el cause hasta encontrarse con la carretera que conduce a Guayaquil en la calle 18, para continuar en línea recta hasta encontrar la vía La Samaria con dirección sur oeste, hasta el predio de nombre El Sol propiedad de Juan Vicente Rivera Layton, sigue en dirección sur hasta encontrar la propiedad de la señora Teresa Valencia, desde allí en línea recta con dirección noroeste hasta encontrar el cruce de la carrera 8 con calle 13, para continuar por el extremo norte del campo deportivo, para continuar en línea recta en dirección sudoeste hasta llegar a la calle 12, para seguir en línea recta con dirección sudeste hasta la edificación de la sede de Telecom. Luego a partir de ahí hasta la propiedad de Luis Adán González continua en línea recta en dirección sur para pasar por la propiedad del Hogar Juvenil Campesino para seguir en dirección



sudoeste hasta llegar al punto de partida.

Se considera como parte del área urbana del municipio de Salamina el límite habitacional demarcado en el corregimiento de San Félix y se considera como un plan parcial para todas sus disposiciones.

**PARÁGRAFO :** Durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso principales, se incorporarán a esta categoría, conforme se vayan realizando las obras respectivas y siempre y cuando cuente con todas estas facilidades.

## Artículo 16. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. DEFINICION.

Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los programas de ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de las categorías 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.

## Artículo 17. SUELO DE EXPANSION URBANA EN SALAMINA.

Forman parte del suelo de expansión urbana del municipio de Salamina aquella área de terreno no coincidente en la superposición del plano de delimitación de perímetro urbano<sup>1</sup> según acuerdo municipal 020 de mayo 31 de 1963 y el plano de delimitación de suelo urbano<sup>2</sup> al que hace referencia el artículo 15 del presente acuerdo.

Además se tendrán en cuenta como suelo de expansión urbana los terrenos que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de

<sup>1</sup> Diagnóstico; Plano 04 "Mapa de Delimitación del Área Urbana"

<sup>2</sup> Propuesta; Plano 01 "Plano de Delimitación de Suelo Urbano de Salamina"

acueducto y alcantarillado.

**PARAGRAFO:** Durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial, el suelo de expansión que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso principales, se incorporarán a la categoría de suelo urbano, siempre y cuando cuenten con la totalidad de estas dotaciones.

## Artículo 18. URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN.

La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones del plan de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del párrafo del artículo 39 de la ley 388 de 1997. Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

## Artículo 19: SUELO RURAL. DEFINICION

Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

## Artículo 20: SUELO RURAL EN SALAMINA.

Forman parte del suelo rural del municipio de Salamina los terrenos que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa 5. El perímetro rural es la delimitación de aquellas áreas que lindan con el perímetro urbano y se extienden hasta los límites del municipio, los cuales tienen como uso principal el agrícola, y se desarrollan actividades complementarias que no interfieren con el uso principal. También forman parte de éste suelo 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) . La delimitación del área rural se presenta en el plano 7. Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. Comprende las veredas : Guayabal, Guayabalito, Calentaderos. La Loma, La Chócola, La Flora, los Sauces, El Tigre, Guaimaral, Águila Baja, Águila Alta, Portachuelo, La Herradura, San Pablo, Colorados, La Divisa, Cañaverel, La Frisolera, Los Mangos, Chambery, El Botón, El Naranjo, Los Limones, El Chamizo, El Carretero, San Lorenzo, El Perro, Buenos Aires, San Diego, La Unión, La Rivera, La Amoladora chiquita, La Amoladora del Hoyo, La Amoladora grande, En Medio de los Ríos, El Cedrito, Curubital, Pocito, la Quebra, Palo Santo, La Palma, San Isidro La Miranda, San Luis, La Brigada, El Cañón y la Samaria.

## Artículo 21. SUELO SUBURBANO. DEFINICIÓN.

Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto abastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y la ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

**PARÁGRAFO 1.** El municipio deberá establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas sin que previamente 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.

**PARÁGRAFO 2.** El desarrollo de las áreas suburbanas puede realizarse garantizando el auto abastecimiento de servicios públicos de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica y disposición de residuos sólidos y el cumplimiento de las normas ambientales.

## Artículo 22. SUELO SUBURBANO EN SALAMINA.

Dadas las características socio económicas del municipio y de acuerdo a los requerimientos de la Ley 388/97, se determino que no es preciso establecer suelo suburbano dentro del presente plan y / o en la vigencia del mismo.

## Artículo 23. SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN. DEFINICIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

## Artículo 24. SUELO DE PROTECCION Y CONSERVACION EN SALAMINA.

Forman parte del suelo de protección y conservación del municipio de Salamina, los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro de los perímetros delimitados en el mapa 7 en las zonas urbanas y en mapa 8 en las zonas rurales.

**PARÁGRAFO 1.** Son Áreas de interés ambiental que debe tener restringida las actividades de urbanismo y cualquier forma que propicie la alteración de las condiciones que se exponen aquí.

### Área Urbana.

Constituyen las áreas del suelo con mayor susceptibilidad y deterioro ambiental ubicadas dentro del perímetro urbano, estas deben tener un manejo especial de acuerdo con la legislación vigente.

1. El Centro Histórico del municipio cuya delimitación y reglamentación fue aprobado por Acuerdo Municipal 025 de julio 22 de 1994
2. Estación Experimental la Palma presenta una gran variedad de plantas y animales que lo valoran como un patrimonio natural del municipio.
3. Zonas De Amenaza Alta Por Deslizamientos en el Área Urbana :

► Proceso Palenque-Piconeros: Se presenta desde el sector de la escuela Mercedes Ábrego hasta la Salida a Manizales en el sector conocido como Piconeros .

- ▶ Proceso El Barquito: Ubicado en el sector conocido como el Barquito en un talud sub vertical de aproximadamente 30 mts. de altura; hace parte de la reactivación del proceso de la salida a Pácora afecta el barrio Calle Caliente, parte de las galerías, y el barrio San Juan de Dios.
  - ▶ Proceso Quebrada Don Polo: Ubicado en la parte posterior del barrio Pinares del Tachuelo.
  - ▶ Proceso La Cárcel Barrio El Carmen: Proceso localizado El barrio el Carmen y el sector de la cárcel.
  - ▶ Proceso Barrio Fundadores: Ubicado en la intersección entre la carrera 6 con calle 1. Este proceso afecta varias viviendas aledañas a este.
  - ▶ Proceso Casa Verde: Ubicado en la vía que conduce de La Cárcel a la vereda la Palma, afecta la vía y un par de viviendas aledaña a la vía.
  - ▶ Proceso del Matadero: Ubicado en la parte posterior del matadero, afecta la vía aledaña, viviendas cercanas y las instalaciones de la central de sacrificio.
  - ▶ Proceso Puerto Arturo: Ubicado en la ladera occidental hacia la vía que de la cárcel conduce al Cristo, puede afectar la vía en mención.
4. Sistema de Parques Municipal. que comprende Parque de Bolívar, Parque Infantil Kiwanis, , Parque de la Madre, Parque de la Presentación, Parque de Cristo Rey, Parque de La Cuchilla, Bosque Villa Marta, Polideportivo La Cuchilla, Parque infantil Fundadores, parque Fundadores, Parque del Cementerio.
  5. Las riveras del río San Félix en su recorrido por la cabecera corregimental.
  6. Cerro el Calvario en el corregimiento de San Félix. Sitio de interés turístico por su paisaje y vista ya que desde allí se puede observar el corregimiento en toda su plenitud.
  7. Los Estanques Piscícolas Hogar juvenil son considerados como sitio de interés ambiental dado sus características y áreas circundantes.

## Área Rural.

1. Comprende los suelos sometidos a manejo especial por las condiciones mencionadas en el inicio del presente artículo y están localizadas dentro del perímetro rural del municipio.
2. AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES : En el área rural tenemos los sectores delineados en el mapa de procesos erosivos del área rural
3. Sector de la Microcuenca La Chapa, este sector debe ser rehabilitado de manera inmediata ya que puede ocasionar un problema erosivo casi incontrolable.
4. MICROCUENCAS QUE SURTEN ACUEDUCTOS : Las microcuencas del Uvito y Chagualito, los cuales surten el acueducto de la cabecera municipal, Cañada Honda que surte el acueducto de San Félix, así como los demás acueductos veredales y nacimientos que benefician a la población rural. Todos estos detallados en el Documento Técnico de Soporte
5. RELICTOS DE BOSQUE. Esta conformado por El Paisaje Occidental: El paisaje es repetitivo al salir del parque principal a cualquier vereda de esta zona, veamos: al salir a una de estas carreteras se observa a lado y lado cafetales, rastrojo y laderas erosionadas, relictos de guadales y algunos cafetales con sombrío y de forma alterna se encuentran pastizales erosionados y no tecnificados, lo anterior vía la Unión, Pácora y La Merced. Todos estos detallados en el Documento Técnico de Soporte.
6. EL PAISAJE ORIENTAL: Por la ruta al corregimiento de San Félix, se observan pastizales con ganadería extensiva y algunos parches boscosos entre los que sobresale de manera imponente la Palma de Cera, son suelos ondulados que alternan con pendientes abruptas hacia el fondo.
7. Los relictos de bosque asociados a fuentes de aguas como Chorros de Andrea, Quebrada La Arenosa, Palomas, Miradores de la Divisa y El Tigre, Quebrada El Castillo, Cajones, El Pedrero, El Perro y San Diego, Amoladoras, El Uvito y Chagualito, Montañita, Quebrada María La Parda, veredas como La Samaria, La Miranda, Valle Alto, El Páramo.
8. Área de la finca Encimadas donde se proyecta la construcción de el Bosque de Colores y una estación experimental Encimadas, todas las fuentes de agua existentes en el municipio, con atención prioritaria las fuentes que abastecen los acueductos rurales y urbanos, el sector del parque de cera en el sector de la Samaria ofrece una oferta paisajística, rutas ecoturísticas, relictos de

bosque, la zona agrícola mantener la división de tipo paisajística o de ecosistema por sub-regiones dentro del municipio.

9. Quebrada el Recreo se une al río San Félix en el sector de la Salida a la Vereda La Samaria, Cruza parte del corregimiento. Se considera sitio de interés ambiental y de protección.

## Artículo 24. TRATAMIENTOS.

**De Conservación:** Comprende zonas de ecosistemas estratégicos o frágiles como bosques de galería subcuencas y microcuencas, el bosque de Palma de cera en la vereda La Samaria, algunos humedales ubicados en el sector de San Félix de muy poca extensión y relictos de bosques primarios.

► **Veredas De La Parte Alta de San Félix (Valle Alto) :** Proporciona agua para las partes bajas de la cordillera y conservan una buena proporción de especies animales y vegetales nativas por parte de los entes territoriales locales y regionales y entidades de orden ambiental.

► **Bosques De Palma De Cera :** Se encuentra localizado en la vereda la Samaria, al norte del corregimiento de San Félix, la cual tiene una representatividad ambiental y ecológica tal, que es necesario orientar proyectos y programas de conservación inmediatos para frenar la extinción de estos.

**De revegetalización:** Comprende áreas aledañas a bosques primarios y secundarios así como bosques de galería donde se realizarán actividades de revegetalización.

► **Reserva Natural el Gigante :** Es un bosque comercial de aproximadamente 50 Ha el cual esta siendo explotado antitéticamente, dejando desprotegida parte de la microcuenca que abastece el acueducto municipal

**De pastoreo Extensivo y semi intensivo:** Comprende zonas donde se realizan actividades pecuarias con ganados mayores y menores y mayor o menor intensidad.

**Forestales:** Comprende áreas de restos de bosques plantados que pueden ser explotados económicamente.

**Agrícolas:** Comprende áreas donde el suelo permite la incorporación de especies vegetales productivas (Café, Plátano, Caña, hortalizas, flores, frutales entre otros).

**PARÁGRAFO 1.** Las áreas que por sus características representen amenaza alta de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignarse usos urbanos o residenciales o de cualquier otro que tenga alto riesgo. Por esto quedan consignadas como áreas de protección de acuerdo con los planos de amenaza y riesgo.

**PARÁGRAFO 2 .** Para toda ronda de ríos. la protección equivale a 15 mts a lado y lado en el caso del corregimiento de San Félix y cabecera municipal. Se deben establecer 50 mts alrededor del nacimiento; mientras que en la zona rural es de 30 mts a lado y lado y 100 mts a la ronda del nacimiento.

**PARAGRAFO 3 .** Toda actividad que se desarrolle dentro del territorio municipal que genere impacto en los recursos naturales o el medio ambiente debe cumplir con normatividad vigente.

**PARAGRAFO 4 .** En cualquier caso la autoridad ambiental se reserva el derecho de solicitar la presentación de un plan de manejo ambiental, o plan de cumplimiento, un permiso, una autorización o una concesión, si la obra, proyecto o actividad que se adelante en el municipio demanda y / o afecta los recursos naturales o el medio ambiente o introduce modificaciones notorias en el paisaje.

## Artículo 25. SOBRE LAS AREAS DE INTERES CULTURAL.

El patrimonio cultural municipal está constituido por todos los bienes y valores culturales que son expresión de la identidad municipal constituidos por la tradición, las costumbres, y los hábitos, así como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, muebles e inmuebles, que poseen un especial interés histórico, artístico, estético, plástico, etc., como lo establece la ley general de cultura. Ley 397 de 1997.

### Área Urbana.

**Centro Histórico.** La conservación de los monumentos nacionales que forma parte del patrimonio cultural colombiano, es responsabilidad, deber e interés del estado y de los particulares.



## **CAPITULO IV : DETERMINACION DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO.**

### **Artículo 26: USOS DEL SUELO . DEFINICIÓN**

Uso es la utilización que se le da a los elementos materiales e inmateriales sobre el suelo ya sea en el área urbana y / o rural, en cuanto a las diferentes actividades funcionales ya sean socio económicas, culturales, institucionales y administrativas.

### **Artículo 27. USOS DEL SUELO URBANO. CLASIFICACIÓN**

El uso del suelo en el municipio de Salamina se clasifica en su estructura urbana de acuerdo al mayor o menor grado de utilización o intensidad del uso en un área, zona, inmueble, edificación o conjunto de inmuebles, para un uso permitido de acuerdo a las siguientes actividades específicas:

- ▶ USO VIVIENDA
- ▶ USO COMERCIO
- ▶ USO SERVICIOS
- ▶ USO INSTITUCIONAL
- ▶ USO INDUSTRIA

### **Artículo 28. USO VIVIENDA.**

Lo componen las unidades de inmuebles que por su tipología están destinados a servir como lugar de habitación y residencia permanente de la población y por lo tanto están enmarcados dentro de un contexto de servicios básicos urbanos.

### **Artículo 29. CLASIFICACIÓN DEL USO DE VIVIENDA.**

El uso de vivienda se clasifica de acuerdo a la tipología de las edificaciones y al régimen de propiedad de las mismas, en las siguientes modalidades: vivienda unifamiliar, vivienda bifamiliar, vivienda multifamiliar y conjuntos de vivienda

abiertos y / o cerrados.

### **Artículo 30. VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

Constituyen las unidades de vivienda independientes desarrolladas en un lote de terreno ocupado por una unidad predial en cuyos espacios articulados se desarrollan actividades en torno a un solo núcleo familiar.

### **Artículo 31. VIVIENDA BIFAMILIAR.**

Constituyen las unidades de vivienda independientes desarrolladas en un lote de terreno ocupado por dos unidades prediales que comparten en común y pro indiviso la propiedad del terreno en cuyos espacios articulados se desarrollan actividades en torno a dos núcleos familiares.

### **Artículo 32. VIVIENDA MULTIFAMILIAR.**

Constituyen las unidades de vivienda desarrolladas en un lote de terreno ocupado por mas de dos unidades prediales independientes, generalmente en altura; en cuyos espacios articulados se desarrollan actividades en torno a mas de dos núcleos familiares.

### **Artículo 33. CONJUNTOS DE VIVIENDA ABIERTOS y / o CERRADOS.**

Constituyen las unidades de varias edificaciones conformadas por vivienda de carácter unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, que comparten además de las estructuras y áreas comunales privadas de cada edificación, zonas y servicios comunes a toda la agrupación como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes y otros componentes o equipamientos.

### **Artículo 34. NORMAS GENERALES DEL USO DE VIVIENDA.**

Se regularan de acuerdo a los componentes arquitectónicos, estructurales ( Ley 400 de 1997 o código colombiano de construcciones sismorresistentes), físicos, ambientales y funcionales teniendo en cuenta áreas mínimas de habitabilidad, delineación urbana, volumetría, alturas aislamientos, retrocesos, voladizos.

## Artículo 35. AREA MÍNIMA DE UNIDAD DE VIVIENDA.

Se establece como área mínima de unidad de vivienda habitable la conformada por espacios para Salón, alcoba, baño, cocina y área de ropas, individual y directamente ventilados e iluminados, los cuales sumaran como mínimo 40 metros cuadrados.

**PARAGRAFO 1.** Dentro del marco normativo de los tratamientos definidos en el presente código se establecen las diferentes acciones y niveles de intervención para el uso de vivienda.

**PARAGRAFO 2.** Por reñir con los usos urbanos , no se pueden permitir zonas agrícolas dentro del perímetro urbano.

**PARAGRAFO 3.** Queda terminantemente prohibido el desarrollo de actividades porcícolas, piscícolas, ovinas, bovinas, equinas y pecuarias de cualquier tipo, dentro del perímetro urbano del municipio incluida la cabecera corregimental de San Félix, tales actividades, en el caso de existir, serán erradicadas paulatinamente, de acuerdo con lo establecido en el decreto 2257 de 1986 del ministerio de Salud. El plazo limite se establece al termino del mediano plazo del presente plan.

## Artículo 36. CAMBIO DE USO DE VIVIENDA.

Para el cambio de uso de vivienda a otro uso diferente se tendrá que cumplir con los requisitos arquitectónicos y estructurales contemplados en la Ley 400 de 1997, decreto reglamentario 33 de 1998 o código de normas Colombianas de diseño y construcción sismorresistente, Y para las viviendas localizadas dentro del perímetro y área de influencia del centro histórico se regirán por la normatividad establecida en él proyecto de acuerdo No 025 DE JULIO 22 DE 1994 QUE REGLAMENTA EL CENTRO HISTÓRICO DE SALAMINA DECLARADO MONUMENTO NACIONAL, además de las recomendaciones que la oficina de Planeación considere pertinente.

## Artículo 37. SUBDIVISIÓN DE VIVIENDA.

No se permitirá la subdivisión de vivienda unifamiliar ni bifamiliar en tanto no cumplan con un mínimo de área subdividida de 40 metros cuadrados, Y para las viviendas localizadas dentro del perímetro y área de influencia del centro histórico

se regirán por la normatividad establecida en el proyecto de acuerdo No 025 DE JULIO 22 DE 1994 QUE REGLAMENTA EL CENTRO HISTÓRICO DE SALAMINA DECLARADO MONUMENTO NACIONAL.

## Artículo 38. USO COMERCIO Y SERVICIOS.

Se clasifican dentro del uso comercial y de servicios los establecimientos dedicados al intercambio de bienes y / o servicios ubicados en un terreno, una edificación, un inmueble o conjunto de inmuebles, o parte de éstos.

## Artículo 39. CLASIFICACION DEL USO COMERCIO Y SERVICIOS.

Los establecimientos comerciales y / o de servicios se clasifican teniendo en cuenta los siguientes impactos y sus orígenes:

- ▶ Origen de impacto físico y urbanístico negativo
- ▶ Ocupación directa o indirecta de vías, andenes y / o zonas verdes
- ▶ Deterioro vial y ambiental
- ▶ Congestión vehicular
- ▶ Condiciones de cargue y / o descargue
- ▶ Efectos negativos sobre la conservación del patrimonio Arquitectónico
- ▶ Origen de impacto ambiental negativo
- ▶ Contaminación ambiental por olores y o ruidos
- ▶ Contaminación residual atmosférica y / o hídrica
- ▶ Vibraciones
- ▶ Inflamabilidad
- ▶ Riesgo a la salud y / o seguridad de los habitantes
- ▶ Exceso en el consumo de servicio público

- ▶ Origen de impacto social negativo
- ▶ Molestias de diversos orígenes causados a los vecinos

De acuerdo a lo anterior, el uso comercial y de servicios se clasifica así:

## Uso Comercio

- ▶ Comercio minorista básico de uso cotidiano C-1
- ▶ Comercio minorista de uso regular C-2
- ▶ Centrales mayoristas de víveres C-3
- ▶ Comercio industrial liviano C-4

## Uso Servicios

- ▶ Servicio de reparación y mantenimiento para el vehículo pesado S-1
- ▶ Servicio de reparación y mantenimiento para el vehículo liviano S-2
- ▶ Talleres de servicio liviano S-3
- ▶ Servicios de esparcimiento público S-4
- ▶ Servicios personales especiales S-5
- ▶ Servicio hoteleros S-6
- ▶ Servicios personales generales S-7
- ▶ Oficinas S-8
- ▶ Servicios financieros S-9
- ▶ Servicios al vehículo liviano S-10
- ▶ Servicios funerarios S-11

## Artículo 40. COMERCIO MINORISTA BASICO C-1

Por su cubrimiento local y bajo impacto urbano no requieren gran área interna ni externa, no generan gran concentración ni permanencia de peatones y vehículos, ni producen ruidos ni olores contaminantes, son actividades comerciales que usa la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.

Este grupo de comercio es compatible y complementario con la vivienda y puede aparecer mezclado con ésta en un mismo predio y nivel. Se localiza sobre las vías locales.

Localización: vías locales

Venta de: huevos, leche y sus derivados, panadería, bizcochería, dulcería y similares, frutas y legumbres, granos y abarrotos, artículos para la limpieza y el aseo del hogar.

## Artículo 41. COMERCIO MINORISTA DE USO REGULAR C-2.

Establecimientos comerciales de uso regular, con cubrimiento a nivel de barrio o grupo de barrios, los cuales pueden generar un impacto urbano y / o ambiental pues requieren mayores áreas que el comercio del grupo 1 para su funcionamiento, generan mayor tráfico vehicular, tienen exigencias de parqueo permanente y transitorio, generan flujos peatonales concentrados y / o requieren áreas de cargue y descargue de uso frecuente.

Este grupo de comercio es compatible con la vivienda y pueden aparecer mezclados con ésta pero a diferente nivel.

Localización: vías colectoras que articulan los barrios en torno a los espacios públicos.

Venta de: bebidas y licores sin consumo (estancos y estanquillos), Farmacias y droguerías, Floristerías

## Artículo 42. CENTRALES MAYORISTAS DE VIVIERES C-3

Integrado por actividades comerciales de demanda eventual, por lo tanto tiene un área de influencia residencial mayor.

Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de esta tipología, o similares, siempre que no se presente una clara incompatibilidad.

Localización: vías secundaria.

Venta de: artículos deportivos y juguetería, artículos de vidrio, cristal, losa, cerámica y artesanía, elementos de papelería y librería, carnes pescado y mariscos, computadores y software, pájaros y peces

Marquetería, salsamentárias, joyerías relojerías, comercio al detal de prendas de vestir, textiles y accesorios, empaques de plástico, papel y cartón, viveros.

## Artículo 43. COMERCIO INDUSTRIAL LIVIANO C-4.

Integrado por actividades comerciales definidas a continuación y similares a éstas de carácter tanto minorista como mayorista.

Estos establecimientos ocasionan molestias o problemas de alto impacto sobre el espacio público urbano y residencial, por lo tanto no son compatibles con la vivienda.

Localización: vías arterias

Venta de: productos avícolas menores, bicicletas, triciclos y similares, pinturas y similares, granos y abarrotos, artículos para la limpieza y el aseo del hogar , Ferretería menor, repuestos y accesorios livianos para vehículos automotores y maquinaria agrícola.

## Artículo 44. SERVICIO DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA VEHÍCULO PESADO S-1 .

Talleres de reparación y mantenimiento para vehículos automotores. Talleres para maquinaria agrícola y para construcción.

Estaciones de llenado. No se permitirá la ubicación de ninguno de éstos establecimientos en zonas de vivienda, como tampoco a menos de 100 metros de centros educativos, asistenciales o institucionales. Las estaciones deberán implementar bahías para el acceso y salida de vehículos así como el adecuado manejo de vertimientos y residuos sólidos.

## Artículo 45. SERVICIO DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA VEHÍCULO LIVIANO. S-2

- ▶ Talleres de reparación y mantenimiento para vehículos automotores.
- ▶ Talleres de soldadura.
- ▶ Talleres para reparación de motocicletas.
- ▶ Montallantas.

## Artículo 46. TALLERES DE SERVICIO LIVIANO. S-3

- ▶ Reparación e instalación de electrodomésticos
- ▶ Reparación de equipos livianos, motores pequeños y accesorios

## Artículo 47. SERVICIOS DE ESPARCIMIENTO PÚBLICO. S-4

- ▶ Fuentes de soda
- ▶ Tiendas mixtas
- ▶ Bares, cantinas y cafés.
- ▶ Taberna - bar, grilles, discotecas.
- ▶ Salones de billar y otros con expendio y consumo de licores.
- ▶ Juegos de suerte y azar. Los juegos de azar no podrán estar ubicados a menos de 100 metros de centros asistenciales, educativos y de culto y la distancia se medirá desde los puntos mas próximos de los predios. Para su funcionamiento y ubicación se regirán de acuerdo con la Ley 643 de enero 16 de 2001.

## Artículo 48. SERVICIOS PERSONALES ESPECIALES. S-5

- ▶ Amoblados



- ▶ Moteles
- ▶ Casas de lenocinio
- ▶ Canchas de tejo
- ▶ Galleras

Todos éstos establecimientos deberán estar localizados en áreas alejadas de las áreas de vivienda y proveerse de un aislamiento acústico tal, que evite ruidos y sonidos que afecten su área de influencia

## Artículo 49. SERVICIOS HOTELEROS. S-6

- ▶ Residencias
- ▶ Hospedajes
- ▶ Pensiones
- ▶ Hoteles, aparta hoteles
- ▶ Hostales

## Artículo 50. SERVICIOS PERSONALES GENERALES. S-7

- ▶ Restaurantes
- ▶ Comidas rápidas
- ▶ Heladerías
- ▶ Peluquerías y salas de belleza
- ▶ Gimnasios
- ▶ Consultorios
- ▶ Estudios fotográficos
- ▶ Ópticas
- ▶ Modisterías

- ▶ Sastrerías
- ▶ Reparación de calzado y otros artículos de cuero
- ▶ Reparación de relojes y joyas
- ▶ Fotocopias
- ▶ Alquiler de películas
- ▶ Prenderías
- ▶ Lavandería, (tintorerías)

## Artículo 51. OFICINAS. S-8

- ▶ Sedes administrativas de entidades públicas o privadas
- ▶ Oficinas individuales de servicio profesional y técnico
- ▶ Centros de servicio profesional, técnico y de asesorías

## Artículo 52. SERVICIOS FINANCIEROS. S-9

- ▶ Bancarios
- ▶ Corporaciones de ahorro y vivienda.
- ▶ Agencias de finca raíz
- ▶ Compañías de seguros

## Artículo 53. SERVICIOS AL VEHÍCULO LIVIANO S-10

- ▶ Parqueaderos a nivel
- ▶ Diagnosticentros Lavaderos de carros y servitecas. Estos establecimientos deberán estar localizados en áreas alejadas de las áreas de vivienda y proveerse de un aislamiento acústico tal, que evite ruidos y sonidos que afecten su área de influencia

## Artículo 54. SERVICIOS FUNERARIOS. S-11

- ▶ Salas de velación
- ▶ Cementerios
- ▶ Jardines cementerios
- ▶ Hornos crematorios Se localizarán fuera de las vías arterias principales y vías de intenso flujo vehicular, no se permiten en zonas de vivienda.

## Artículo 55. NORMAS GENERALES PARA EL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.

Los establecimientos comerciales y de servicios cumplirán, según su funcionamiento específico, con áreas para baños públicos y / o de empleados, vestieres públicos y / o de empleados, cocinas o cocinetas, depósitos, bodegas, áreas de procesamiento de materias primas y / o transformación de productos terminados, estacionamientos, áreas de cargue y descargue, además del área necesaria para atención al público, de modo que en ningún momento haya ocupación del espacio público para el desarrollo de la actividad, con excepción de aquellos sitios y actividades que se determinen en el Plan del Espacio Público que se desprenda del Plan de ordenamiento.

No se permite la modificación de las características del espacio público con bahías o zonas duras de estacionamiento, ocupación de andenes con parqueo o atención al cliente, casetas, anuncios o mobiliario, ni la alteración de la arborización y empradizado del espacio público, con excepción de aquellos sitios y actividades determinados en el Plan del Espacio Público.

Toda ampliación locativa de los establecimientos comerciales y de servicios, deberá contar con la autorización de uso de la Secretaría de Planeación Municipal.

En el garaje de una vivienda unifamiliar o bifamiliar se permite únicamente el uso de Comercio minorista básico C-1 (complementario al uso de vivienda, siempre y cuando no se desplace el vehículo), cumpliendo como los demás locales comerciales con las normas de la Secretaría de Salud e Industria y Comercio para establecimientos comerciales.

## Artículo 56. USO INSTITUCIONAL.

Corresponden a los espacios o infraestructuras físicas que soportan el desarrollo de las actividades sociales y comunitarias de la población en general. Los equipamientos básicos comunitarios, conforman un conjunto de acciones indispensables y complementarios de la vivienda proyectados para la comunidad.

## Artículo 57. CLASIFICACION DEL USO INSTITUCIONAL.

El uso institucional se clasifica en Educativo, de salud, cultural, de culto, seguridad y administrativo, de acuerdo a la clasificación de los equipamientos que caracterizan su uso.

## Artículo 58. INSTITUCIONAL EDUCATIVO. I-1.

Corresponden a éste grupo las infraestructuras donde se desarrollan actividades relacionadas con la educación, de carácter público y privado.

- ▶ Preescolares y jardines infantiles
- ▶ De educación formal básica, Escuelas y colegios
- ▶ De educación no formal, centros y academias de aprendizaje
- ▶ De educación técnica

## Artículo 59. INSTITUCIONAL DE SALUD. I-2.

Corresponde a las edificaciones donde se prestan servicios de asistencia médica, primeros auxilios y asistencia especializada en salud, pueden ser públicos o privados.

- ▶ Puestos de salud
- ▶ Centros de salud unidades intermedias
- ▶ Hospitales y Clínicas
- ▶ Centros médicos

- ▶ Hogares de ancianos
- ▶ Centros de rehabilitación
- ▶ Orfanatos y psiquiátricos.

## Artículo 60. INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD. I- 3.

Corresponde a las edificaciones destinadas para el control del orden público, la administración y el entrenamiento del personal que mantiene la seguridad.

- ▶ Las subestaciones de policía
- ▶ Los puestos de policía
- ▶ Inspecciones
- ▶ Comisarías
- ▶ Las cárceles
- ▶ Bomberos
- ▶ Cruz roja
- ▶ Defensa civil

**PARÁGRAFO** Previniendo riesgos de conflagración La cárcel y las subestaciones de policía no podrán estar ubicadas dentro del Centro Histórico de Salamina reglamentado por el acuerdo 025 del 22 de julio de 1994.

## Artículo 61. INSTITUCIONAL CULTURAL. I-4.

Corresponde a las edificaciones destinadas al desarrollo de actividades relacionadas con la cultura, la literatura, la pintura la danza, el teatro, la música, etc. Esta clasificación está directamente asociada a los equipamientos educativos y turísticos .

- ▶ Bibliotecas
- ▶ Casas de la cultura
- ▶ Centros culturales

- ▶ Salas de exposiciones
- ▶ Museos
- ▶ Salas de música
- ▶ Teatros y cinemas

## Artículo 62. INSTITUCIONAL CULTO. I-5.

Corresponde a las edificaciones utilizadas específicamente para las actividades religiosas y su administración.

- ▶ Iglesias y conventos
- ▶ Parroquias
- ▶ Despachos parroquiales

## Artículo 63. INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO. I-6.

Corresponde a las instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades del estado.

- ▶ La Alcaldía
- ▶ El concejo Municipal
- ▶ Las juntas de acción comunal.

## Artículo 64. INSTITUCIONAL ESPECIAL. I-7.

Corresponde a las edificaciones donde se desarrollan actividades dirigidas al consumo, producción e intercambio, que tienen una influencia general en la ciudad por su grado, de especialización, alto impacto urbanístico o requerimientos en materia de infraestructura y que pueden llegar a ser efectivamente de nivel municipal o supramunicipal.

- ▶ Matadero
- ▶ Plaza de mercado (galerías)

- ▶ Central de transporte
- ▶ Cementerio
- ▶ Coliseo de ferias
- ▶ Relleno sanitario y escombrera

## Artículo 65. NORMAS GENERALES PARA EL USO INSTITUCIONAL.

La localización de equipamientos básicos debe estar ligada a la conformación de centralidades urbanas y centros poblados rurales y por lo tanto se les garantizan tres elementos básicos, su articulación al tejido urbano, la complementariedad de los servicios y la disminución de los impactos.

1. Los edificios institucionales deberán contar con mecanismos de emergencia tales como hidrantes y mangueras, alarmas, sirenas y salidas de emergencia.
2. El diseño de los equipamientos colectivos, debe estar acoplado a las normas vigentes de accesibilidad de los espacios para personas discapacitadas, (ley 361 de 1997) por lo tanto no se permitirán las barreras arquitectónicas que obstruyan el acceso a los discapacitados y personas de la tercera edad.
3. Para Equipamientos Educativos: Los equipamientos de educación básica (jardines infantiles, escuelas y colegios) deberán contar con las áreas libres requeridas para el desarrollo de actividades recreativas y deportivas, como mínimo una cancha múltiple para la practica deportiva.
4. La construcción de escuelas y colegios deberá contemplar además de las normas generales, lo previsto en la ley 115 o Ley General de Educación, de tal forma que se acojan a la obligación de proyectar edificios que soporten todo el núcleo de Educación básica de preescolar a noveno grado.
5. Para Equipamientos de Salud: Los equipamientos para uso institucional de salud, deberán contemplar la Ley 9 de 1979 o Código Sanitario Nacional sobre normas sanitarias generales de saneamiento de edificaciones, como también el decreto 2240 de 9 de diciembre de 1996 sobre normas para construcción y condiciones sanitarias de los edificios de la salud. El decreto 77 de 1997 en cuanto a requisitos y condiciones técnico sanitarias para el funcionamiento de los laboratorios clínicos. La resolución 04445 de 1996 y la resolución 5042 de 1996, en cuanto a las condiciones sanitarias de las edificaciones de salud, con respecto a su localización, esquemas y estructuras de las edificaciones,

disposición de basuras, protección contra ruido, roedores, plagas etc, La resolución 04252 de noviembre de 1997, y la Ley 400 de 1997, decreto reglamentario 33 de 1998, Normas Colombianas de diseño y construcción sismorresistente.

## Artículo 66. USO INDUSTRIAL.

Los usos industriales son los destinados a la explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos o de materia prima y que utilizan edificaciones con características, servicios y especificaciones apropiadas para la industria.

## Artículo 67. CLASIFICACION DEL USO INDUSTRIAL.

La clasificación industrial se hará teniendo en cuenta los criterios fundamentales y de magnitud de las industrias, y de acuerdo a el impacto ambiental y urbanístico que puedan generar; los criterios para establecer los grupos industriales son: aspectos urbanísticos, accesibilidad y transporte, aspectos ambientales, aspectos energéticos y de producción y aspectos socio - económicos.

### 1. Aspectos urbanísticos:

- ▶ Área construida
- ▶ Área o zona de cargue y descargue
- ▶ Accesibilidad y transporte
- ▶ Tipo de construcción e instalaciones industriales
- ▶ Retiros de aislamiento

### 2. Aspectos ambientales:

- ▶ El impacto sobre el medio acústicos
- ▶ Los efectos sobre la calidad del aire
- ▶ Los efectos sobre los suelos Ruidos y vibraciones
- ▶ Situaciones de riesgo
- ▶ Los efectos relacionados con vertimientos y desechos sólidos.



### 3. Aspectos energéticos y de producción:

- ▶ El consumo energético
- ▶ Energía eléctrica
- ▶ Combustibles y gases
- ▶ Consumo de materias primas
- ▶ Volumen de producción

### 4 Aspectos socio-económicos:

- ▶ Personal vinculado

## Artículo 68. INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL. I.D.A-1

Corresponde a las labores de fabricación preferentemente manual, de carácter artesanal y limpio, de bajo cubrimiento y no requiere de tecnologías especiales. Puede localizarse en cualquier sector de la ciudad, no requiere servicios de infraestructura especiales, ni produce ruidos, olores, ni fuentes contaminantes.

- ▶ Envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes
- ▶ Fabricación de productos de panadería (galletería)
- ▶ Productos alimenticios diversos
- ▶ Fabricación de tapices y alfombras (artesanías)
- ▶ Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (modistería y sastrería)
- ▶ Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico
- ▶ Fabricación de envases de madera y caña y artículos menudos de caña y guadua (artesanías)
- ▶ Fabricación de productos de madera y corcho (artesanías)
- ▶ Litografías

- ▶ Fabricación de joyas y artículos conexos
- ▶ Fabricación de instrumentos de música
- ▶ Industrias manufactureras diversas (adornos, franjas, sombreros, hebillas, botones, cortinas, acolchados, arreglos florales)

## Artículo 69. INDUSTRIA LIVIANA. I.L-2

Corresponde a la industria donde se elaboran productos de mediano cubrimiento, el cual es compatible con otros usos sin ocasionar impacto ambiental, ni urbanístico. Puede localizarse en cualquier sector de la ciudad, en razón de su bajo impacto ambiental y urbanístico, es compatible con otros usos. Manufactura de productos con baja tecnología o limpia.

- ▶ Envasado y conservación de frutas (salsas y legumbres)
- ▶ Productos de molinería (derivados de la harina)
- ▶ Fabricación de productos de panadería (galletería)
- ▶ Elaboración de productos alimenticios diversos (confitería y otros)
- ▶ Artículos confeccionados de materias textiles, excepto prendas de vestir
- ▶ Fabricación de tapices y alfombras excepto con procesos de tintorería
- ▶ Fabricación de prendas de vestir (sastrería, modistería)
- ▶ Fabricación de productos de cuero
- ▶ Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado, moldeado o de plástico
- ▶ Fabricación de envases de madera y caña y artículos de caña y guadua (artesanías)
- ▶ Fabricación de productos de madera y corcho (artesanías)
- ▶ Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos
- ▶ Imprentas, editores e industrias conexas

- ▶ Fabricación de productos plásticos y de papel (empaques)
- ▶ Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana (cerámicas)
- ▶ Fabricación de productos metálicos (no especificados), exceptuando maquinaria y equipo
- ▶ Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico
- ▶ Fabricación de joyas y artículos conexos
- ▶ Fabricación de instrumentos de música
- ▶ Fabricación de artículos de deporte y atletismo
- ▶ Industrias manufactureras diversas (adornos, franjas, sombreros, hebillas, botones, cortinas, acolchados, arreglos florales)

## Artículo 70. INDUSTRIA MEDIANA. I.M-3

Es la industria donde se elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, la cual puede ser compatible con otros uso, pero con restricciones de localización y especificaciones técnicas para la elaboración del producto y para el control ambiental. Se localiza dentro de zonas industriales, el abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados, se efectuara mediante vehículos medianos o pesados, por lo tanto requiere zonas de cargue y descargue y un sistema vial adecuado. Se ubican en bodegas o edificaciones especializadas. Puede generar por la elaboración del producto, desechos contaminantes, emisiones atmosféricas o disposición de residuos sólidos. Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas equipos y laboratorios especializados.

- ▶ Fabricación de productos lácteos y leche pasteurizada
- ▶ Envasado y conservación de frutas, legumbres y carnes
- ▶ Fabricación de cacao y chocolate y artículos de confitería
- ▶ Industria vinícola
- ▶ Industria de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas
- ▶ Industria del tabaco

- ▶ Fabricas de tejido de punto
- ▶ Fabricación de productos de cuero y sucedáneos
- ▶ Fabricación de prendas de vestir

## Artículo 71. NORMAS GENERALES PARA EL USO INDUSTRIAL.

Toda industria que se establezca en el área urbana, y / o rural del Municipio de Salamina, deberá contar con la autorización y aprobación de CORPOCALDAS para el vertimiento directo de sus aguas a un cuerpo de agua (quebrada, río, lago y otros), lo mismo que para la disposición final de residuos sólidos.

Igualmente todo establecimiento de carácter industrial, público o privado, que se establezca en el área urbana, y / o rural del Municipio de Salamina, previo cumplimiento de los usos del suelo y que realicen emisiones a la atmósfera (humos, polvos, olores, gases y otros) mediante dispositivos tales como calderas, hornos, incineradores, secadores, molinos y trilladoras de granos y piedra, procesadores de madera y en general todo tipo de proceso que produzca olores y generen ruido, deberán contar con la aprobación de CORPOCALDAS.

## Artículo 72. USOS DEL SUELO RURAL

Con el propósito de asignar los usos del suelo autorizados para los sectores, sub zonas delimitadas, se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales y / o minero. Comprende el territorio existente entre la zona de expansión urbana y los límites municipales. mapa de clasificación general del territorio. Los usos del suelo se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos, y prohibidos.

## Artículo 73. GENERALIDADES.

Cualquier desarrollo en suelo rural debe garantizar o supeditarse a:

1. La existencia de suficiente oferta hídrica potable.
2. Garantizar el abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994.

3. Condiciones adecuadas para disposición de residuos.
4. Destinar el 70% del área de conservación y regeneración de la vegetación arbórea cumpliendo para ello con la reglamentación que al respecto emita CORPOCALDAS.
5. La proyección de usos se establece así:
  - ▶ Uso Principal: Agrícola, Pecuario y / o forestal
  - ▶ Uso Compatible: Vivienda, servicios y / o industria, turismo.
  - ▶ Uso Restringido: Urbano.
6. Todo establecimiento, en el área rural, debe contar con un sistema de tratamiento de residuos líquidos y sólidos. Aprobados por CORPOCALDAS. Los usos deben ser principal, complementario y compatible.

## Artículo 74. USO DEL SUELO RURAL. CLASIFICACIÓN.

El uso del suelo en el municipio de Salamina se clasifica en su estructura rural de acuerdo al mayor o menor grado de utilización o intensidad del uso en un área . El uso permitido de acuerdo a las siguientes actividades específicas:

### Uso Agrícola.

Corresponde a las áreas del territorio municipal comprendidas entre los límites municipales y los límites perimetrales del área urbana de acuerdo con el mapa Clasificación del Territorio. El área rural del municipio presentan dos regiones o zonas con características con diferencias sociales, económicas, geográficas; permiten efectuar dicha clasificación:

- ▶ La primera o zona cafetera donde predominan climas templados y cálidos con alturas entre los 800 y 2000 m.s.n.m. sobre el nivel del mar donde abundan cultivos de café, caña, pastos no tecnificados y rastrojos.
- ▶ La segunda región o zona ganadera donde se presentan climas de frío y de páramo con alturas superiores a 2.000 m.s.n.m. y donde la actividad productiva mas importante es la ganadería.

## Uso Forestal.

Comprende aquellas áreas rurales del territorio municipal dedicadas a la producción de bosques, suelo de protección, rondas ríos, microcuencas que surten acueductos, relictos de bosque, entre otras.

## Uso Minero.

Comprende áreas donde se realiza extracción de materiales de río o se realiza explotación de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y, en general de los recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras pozos, ríos y quebradas. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado. La industria extractiva no es un uso urbano, en consecuencia se considera un uso prohibido dentro del perímetro urbano.

**PARAGRAFO:** No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas, canteras en las rondas de los ríos y quebradas que entren a las áreas urbanas o pasen por ellas, y en general en ningún sector del territorio municipal en donde no cuenten con la aprobación de la secretaria de planeación, previo concepto de CORPOCALDAS.

## Artículo 75. ZONAS SUBURBANAS.

No se contemplan en el presente plan ya que las condiciones socioeconómicas y usos del suelo presentan un nivel bajo y desarticulado, lo que impide la delimitación de estas zonas en el municipio de Salamina.

Cualquier desarrollo en suelo suburbano debe garantizar o supeditarse a:

1. La existencia de suficiente oferta hídrica potable.
2. Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.
3. Condiciones adecuadas para la disposición de residuos
4. Destinar el 70% del área de conservación y regeneración de la vegetación

arbórea cumpliendo para ello con la reglamentación que al respecto emita Corpocaldas.

5. La proyección de usos se establece así:
  - ▶ Uso principal: Agrícola, pecuario y / o forestal
  - ▶ Uso compatible: Vivienda, servicios y / o industria Uso restringido: Urbano
6. Todo Establecimiento debe contar con sistema de tratamiento de residuos líquidos y sólidos aprobados por CORPOCALDAS. Los usos deben ser principal complementario, compatible.

## Artículo 76. DENSIDADES, ÍNDICES, ALTURAS Y LOTEOS EN ZONAS SUBURBANAS

Para Vivienda. Se determina para el municipio de Salamina las siguientes densidades e índices en las áreas suburbanas para vivienda:

1. Densidad máxima: 4 viviendas por hectárea
2. Índice de construcción máximo: 20% del área del lote
3. Índice de ocupación de las áreas construidas : 15% del área del lote
4. Índice de ocupación (incluye áreas libres y construidas):30% del área del lote
5. Área a reforestar: 70% del área del lote
6. Para predios existentes al momento de adoptar el presente Plan con áreas inferiores a 2.500 M<sup>2</sup> se permite que el propietario construya una sola vivienda, con índice de ocupación del 15% del área neta y de construcción del 15% del área neta y altura máxima igual a dos pisos más atillo.
7. Para otros Usos compatibles con los usos rurales
8. Lote mínimo: Para uso de Equipamiento Colectivo :10.000 M<sup>2</sup>
9. Para industria liviana : 1.500 M<sup>2</sup>
10. Para uso de Servicios :1.500 M<sup>2</sup>

11. Para Condominios y Parcelaciones de vivienda unifamiliar :10.000 M<sup>2</sup>
12. Altura de las edificaciones: La altura máxima permitida para otros usos será de quince (15) metros, contados desde el nivel del terreno natural. En los terrenos con pendientes, la altura determinada debe ser respetada en cualquier punto de la edificación
13. Índice de Ocupación : Para Comercio, Servicios, Industria -. 50% del área neta del lote.
14. Para uso de Equipamiento Colectivo: 40% del área neta del lote.

## Artículo 77. VIAS Y RETIROS EN PARCELACIONES SUBURBANAS O CONDOMINIOS.

El proyecto urbanístico deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado, pavimento y / o adoquín como requerimiento mínimo. La sección de la vía será de 10 metros así:

1. La calzada será de seis (6) metros y dos (2) metros a cada lado para adecuar berma o andén según el caso.
2. El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco (5) metros a partir del eje de la vía interior.
3. La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía, de once (11) metros
4. Las vías restantes serán en senderos peatonales, con una sección de seis (6) metros, que incluya un andén de dos (2) metros en zona dura
5. La construcción respetará un retiro de nueve (9) metros al eje de los senderos
6. Tanto las parcelaciones suburbanas como los condominios deberán respetar los retiros correspondientes a los corredores nacionales o regionales sobre los cuales se localicen teniendo en cuenta los antejardines
7. Los aislamientos para parcelaciones suburbanas y condominios serán los siguientes: Aislamiento a linderos: Los aislamientos de las construcciones con respecto a los linderos de propiedad serán de:



► Para Comercio, Servicios, Industria y uso de Equipamiento Colectivo el aislamiento lateral y posterior: 8 metros.

► Para vivienda serán de 6 metros.

8. La medición de estos aislamientos se establecerá con respecto a los elementos más sobresalientes de las fachadas respectivas, incluidos los voladizos y los aleros.

## Artículo 78. PARÁMETROS A CONSIDERAR PARA EL PERMISO DE DESENGLOBE EN SUELO DE CATEGORÍA SUBURBANO

1. Para que a cualquier propietario se le otorgue autorización de desenglobe de predios localizado en suelo suburbano, sin requerirse aún licencia de urbanización o construcción, deberá cumplir con los siguientes requisitos:
2. El lote deberá tener un área superior a una hectárea.
3. El número de lotes resultante del desenglobe no podrá ser mayor a (4) cuatro. Se excluyen de este número los requeridos para área de cesión gratuita para el municipio.
4. Se deberá garantizar que cada lote tenga acceso a la vía regional, si se trata de una parcelación. Sí en el desenglobe existe algún lote que se destinará para futuro conjunto cerrado o condominio, se deberá garantizar que las vías internas de éste se conecten a una vía regional.
5. Las parcelaciones de predios que no cumplan las consideraciones anteriores deberán cursar trámite de licencia de urbanización o construcción dependiendo el caso.

## Artículo 79. PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE.

Las parcelaciones campestres deberán ubicarse en las zonas rurales del municipio de Salamina y presentar las mismas densidades de las zonas rurales. En ningún caso, se podrán permitir este tipo de parcelaciones en los suelos de protección forestal e hídrica, así como en los ecosistemas estratégicos para la protección de recurso hídrico y para la defensa del paisaje.

**PARAGRAFO 1. Normas Para Parcelaciones Campestres**

Lote mínimo: 2.500 M<sup>2</sup>

Frente mínimo del lote: 30 metros

**PARAGRAFO 2. Altura de las edificaciones**

La altura máxima permitida para vivienda es de dos pisos y altillo, contados desde el nivel del terreno natural. En los terrenos con pendientes, la altura determinada debe ser respetada en cualquier punto de la edificación.

**PARAGRAFO 3. Aislamiento a linderos**

Retiro mínimo frontal, posterior y laterales: 6 metros

La medición de estos aislamientos se establecerá con respecto a los elementos más sobresalientes de las fachadas respectivas, incluidos los voladizos y los aleros.

## Artículo 80. NORMAS PARA DESENGLOBES Y CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL

Para permitir DESENGLOBES y construcciones en suelo rural se deberá tener en cuenta los siguientes requisitos:

1. El lote mínimo que se podrá desenglobar para construcción de vivienda campestre u otro uso distinto a la explotación agrícola será de 10.000 MT<sup>2</sup>.
2. Se permite únicamente una vivienda por cada hectárea.
3. El índice de ocupación será máximo del 5% del área bruta del terreno.
4. El índice de construcción será máximo del 5% del área bruta del terreno.
5. La altura máxima será de dos (2) pisos más altillo.
6. Para predios que antes de la aprobación de este acuerdo tengan área inferior a una hectárea, certificada en la correspondiente ficha catastral, se permite que el propietario construya una sola vivienda por cada lote independiente, con índice de ocupación del 10% del área neta y de construcción del 15% del área neta y altura máxima igual a dos pisos más altillo.
7. En predios que contengan viviendas campesinas motivo de donaciones por parte

del propietario, tal como lo dispone la ley 160 de 1994 en su artículo 45, debidamente consolidadas y cuya construcción posea más de tres (3) años a la fecha de aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial, se permitirá el desglose de cada una de ellas con un área mínimo 200 M<sup>2</sup> cada una.

## **CAPITULO V : DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES , PLANES Y EQUIPAMIENTOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

### **Artículo 81. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL**

El municipio de Salamina se encuentra al norte del departamento de Caldas y se convierte en punto articulador de las regiones del alto norte y el alto occidente del Departamento. En consecuencia todas las acciones y planes, programas y proyectos, deberán estar orientados hacia el desarrollo de la región.

### **Artículo 82. PROYECTOS URBANOS A ESCALA REGIONAL.**

Se presentan los siguientes proyectos como elementos articuladores del sistema estructurante regional:

#### **Proyecto Transversal De Caldas.**

El proyecto se plantea como conexión terrestre la optimización de conjunto vial conector entre el municipio de la Dorada y el centro poblado de La Felisa en el municipio de La Merced; incluye en el recorrido a los municipios de Victoria, Marquetália, Manzanares, Marulanda, el Corregimiento de San Félix, Salamina, La Merced y La Felisa para encontrarse con la Troncal de Occidente. El proyecto plantea ejecutar el mejoramiento de un total de 184 Km<sup>2</sup> , que actualmente se encuentran en regular estado y el trazado como tal existe, el objetivo principal es convertirla en vía de primer orden.

Los esfuerzos adelantados por los municipios de La Merced y Salamina apuntan al impulso para efectuar la conexión de dicha vía con la Troncal de Occidente, lo cual favorecería el desarrollo del departamento. Esta situación generará para el municipio y su corregimiento San Félix posibilidades de desarrollo tanto a nivel

turístico, agro económico, agroindustrial como ganadero. Se fomentaría la producción florística, hortícola y de frutas. Y el desarrollo regional sería mucho mayor.

## Proyecto Variante Salamina .

El proyecto se plantea como una vía alterna que permita descongestionar el tráfico vehicular no deseado, que actualmente ingresa al centro histórico deteriorando la malla vial, la estructura de las viviendas del sector y la infraestructura de acueducto y alcantarillado especialmente y ocasionando serias afectaciones al espacio público municipal en detrimento de la calidad de vida de los Habitantes del municipio.

## Proyecto Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos .

El municipio de Salamina dentro del presente plan, encuentra el proyecto de la Planta de tratamiento de residuos sólidos , como una alternativa viable para la solución del problema de disposición final de basuras en los municipios del norte de Caldas. Esta integración se realizaría con los municipios de Marulanda, La Merced, Aranzazu, Pácora, San Félix y Salamina. En Salamina existen estudios de factibilidad de áreas para la selección del lugar para la ubicación de esta planta.

Objetivos del Proyecto.

- ▶ Minimizar la contaminación atmosférica del sector donde se arroja la basura.
- ▶ Crear condiciones de favorabilidad para el tratamiento de residuos sólidos.
- ▶ Evitar enfermedades infectocontagiosas de pobladores cercanos al sitio donde se deposita la basura.

## Proyecto De Reforestación Del Norte De Caldas.

La Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, Comité Departamental de Cafeteros de Caldas, consciente de la situación de alto riesgo que hoy caracteriza los suelos, aguas y el entorno ambiental del país, y específicamente del departamento de Caldas, ha definido como estrategia, darle mayor apoyo a las actividades de reforestación como la mejor alternativa para proteger de una manera especial estos importantes recursos que hoy se encuentran amenazados.

El proyecto se disidió localizarlo al norte de la región donde convergen las áreas

rurales de los municipios de la Merced, Salamina, Aranzazu y Filadelfia.

Objetivo del Proyecto.

- ▶ Establecer 5.064 Has. De cobertura forestal, para la protección de los suelos, producción de maderas, regulación del caudal hídrico en las cuencas que abastecen los acueductos veredales de una apreciable zona cafetera.

Alternativas del Proyecto.

- ▶ Reforestar áreas que están actualmente aportando sedimentos a los ríos de la región, de igual manera se mejorará la calidad y cantidad de agua de los acueductos rurales de una apreciable zona cafetera.
- ▶ Se emplearan especies nativas e introducidas con las cuales se afianzará la cultura forestal entre los agricultores de la región.

## Proyecto Centro Recreacional Salamina Comfamiliares

Comfamiliares presenta el proyecto del Centro Recreacional y vacacional en el municipio de Salamina en el sitio denominado Las Encimadas, el cual tiene una extensión de 10 has, en este sitio se construirán canchas múltiples , piscinas, cabañas para el alojamiento de aproximadamente 200 personas, áreas de servicios sociales como restaurantes, media torta, sala de televisión y juegos, cafetería y mini mercado. Así mismo se plantea la construcción de salón de conferencias, parqueaderos, senderos atléticos, centro administrativo y porterías.

Objetivos.

- ▶ Expandir los servicios de recreación a los habitantes localizados en la zona norte del departamento de Caldas.
- ▶ Ampliar el servicio de recreación.
- ▶ Facilitar el acceso del servicio recreación del norte del Departamento de Caldas.
- ▶ Proveer la región norte del departamento de Caldas de un sitio que promueva el turismo.

Justificación.

La zona norte del departamento de Caldas presenta un rico potencial turístico concentrado principalmente en el municipio de Salamina. A pesar de esto la región no tiene centros que permitan aprovechar tal potencial respondiendo a futuras promociones turísticas de la zona.

Este servicio será un factor de peso en el aprovechamiento de la fortaleza en esta ciudad en calidad de Monumento Nacional.

## Artículo 83. SISTEMA VIAL Y DE TRANSITO Y TRANSPORTES MUNICIPAL

El sistema vial municipal está conformado por el conjunto de vías que integran La malla vial que permite la intercomunicación vial al interior y a nivel regional del municipio, hacen parte éste, el sistema vial urbano y el sistema vial rural e intermunicipal.

## Artículo 84 . JERARQUIZACIÓN VIAL.

La jerarquización de las vías corresponde a la función que estas tienen en el Sistema de transporte , esta se define de acuerdo a las características de Transito (volumen, composición y velocidades de operación); a las características físicas de las vías ( sección transversal, número de calzadas, número de carriles por calzada, retiros urbanísticos, pendientes y geometría); a los usos del suelo (predominantes a lo largo del corredor vial); y a su funcionalidad ( accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del transito).

### Vías Arterias Principales (V.A.P.):

Son los corredores viales que garantizan los enlaces interregionales a través de la ciudad; por su sección transversal alojan algunos flujos de transito de vehículos y son utilizados para la operación de sistemas de transporte masivo.

	<b>inicia</b>	<b>termina</b>
Carrera 6a	Salida a Manizales	Calle 4a
Carrera 7a	Calle 3a	Salida a San Félix
Carrera 8ª	Calle 5ª	Salida a Pácora

### Vías Arterias Secundarias (V.A.S.):

Son las que garantizan los enlaces entre las vías Arterias Principales y los diferentes sectores de la ciudad.

	<b>inicia</b>	<b>termina</b>
Carrera 6 <sup>a</sup>	Calle 4a	Calle 1
Carrera 8 <sup>a</sup>	Calle 2a	Calle 5
Carrera 9 <sup>a</sup>	Calle 2 <sup>a</sup>	Salida a Pácora
Calle 3 <sup>a</sup>	Carrera 6 <sup>a</sup>	Salida a La Merced

### Vías Colectoras (V.C.):

Son las que distribuyen el tránsito dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad, permite acceso directamente a las zonas residenciales, institucionales y recreacionales; son el vínculo entre las vías arterias Secundarias y las locales y son de las de menor jerarquía sobre las cuales circulan los vehículos de transporte colectivo.

### Vías Locales (V.L.):

Corresponden a las vías de menor intensidad vehicular, de acuerdo con el número de vehículos que circulen por la misma; y a su uso. Son aquellas establecidas acorde con la densidad habitacional y a su funcionalidad.

### Vía Marginal Paisajística (V.M.P):

Es aquella que por sus características topográficas y ambientales debe tener un tratamiento especial, su localización es paralela a los ríos, quebradas, miradores paisajísticos.

La vía que conduce de La CHEC hasta el sector de La Quebra , destacada por su riqueza paisajística propicia a la recreación contemplativa.

## Artículo 85. PLAN VIAL URBANO

Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona urbana, se adopta el plan vial. Las vías existentes en el Municipio mantendrán el carácter de la malla y se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos, tales como la Transversal de Caldas y La variante de Salamina.

## Artículo 86: PLAN DEL SISTEMA DE TRANSITO Y

## TRANSPORTES

Como programas para el sistema de tránsito y transportes se presentan los siguientes :

- ▶ Construcción de la Central de transportes intermunicipal e interveredal en el sector conocido como La Galería.
- ▶ Fortalecimiento de las empresas de servicio colectivo urbano en el municipio.
- ▶ Actualización de la nomenclatura urbana.

### Artículo 87. DESVIACIÓN DE TRÁFICO NO DESEADO .

La propuesta comprende la recuperación total de eje vial como elemento articulador de un sistema de espacios abiertos y como eje del espacio público.

Al área de la galería de Salamina confluyen las siguientes vías regionales: Carretera Manizales-Salamina, Aguadas-Salamina, carretera Marulanda-San Félix-Salamina. Salamina es un centro regional de comercio y servicios, por tanto atrae y genera un tráfico de vehículos de carga y pasajeros a tener en cuenta.

La estructura vial de la ciudad no ha evolucionado al mismo ritmo de su crecimiento demográfico y económico, por lo cual se ha improvisado soluciones que no obedecen a un planeamiento urbano ordenado. Todo lo anterior agravado por la topografía inclinada y los deslizamientos de los terrenos que circundan la ciudad. La desviación del tránsito regional del área urbana a una variante propuesta, permitirá la utilización más racional de las vías centrales y la protección del patrimonio arquitectónico la reorganización del acceso, parqueadero de vehículos y la reorganización de los espacios circunvecinos.

#### Variante Sector de Calle Caliente.

El municipio de Salamina de acuerdo a las condiciones topográficas y de distribución espacial así como la presencia de fuertes procesos erosivos ha tenido dificultades en la configuración de una variante que permita el paso directo entre las vías regionales. Esta vía inicia en la carrera sexta entre calles 10 y 11 y cruza diagonalmente hasta la carrera séptima, luego baja con una pendiente del 7% , por el sector de calle Caliente, recorriendo 300 mts. Aproximadamente, para luego



hacer conexión con vía que conduce al municipio de Pácora. De allí mismo se conecta por la carrera novena hasta alcanzar la vía que conduce al municipio de la Merced.

### **Población Beneficiada.**

En general se beneficia toda la población del municipio de Salamina ya que se minimiza la contaminación y el deterioro del centro histórico, descongestiona el sector de las galerías e impide el tráfico pesado en el centro.

### **Objetivos.**

1. Descongestionar, impedir y restringir el tránsito de tráfico pesado en el centro histórico y sector de las galerías
2. Mejorar el entorno del espacio público en el sector de las Galerías.
3. Minimizar la contaminación tanto auditiva como visual en el sector de las Galerías.

### **Proyección.**

Proyecto de alta prioridad en donde deben iniciarse trabajos de adecuación y de estudio en los terrenos.

### **Efecto Ambiental.**

El efecto ambiental es positivo si se tiene en cuenta la incidencia de dicho proyecto en el manejo de espacio público, minimiza la contaminación visual, auditiva, así mismo el deterioro de los inmuebles y la infraestructura de alcantarillado.

## **Artículo 88 . TERMINACIÓN E INTERSECCIÓN DE VÍAS VEHICULARES Y VÍAS PEATONALES**

Restaurar conexión barrio Obreros y barrio 20 de julio en la Carrera 1 y Calle 1, para acabar de conformar este sector, completando con las peatonales proyección Carrera 2 sobre la calle 1, Calle 2 sobre la carrera 1 y calle 3 sobre la carrera 1.

- ▶ Intersección de la calle primera entre carreras sexta y séptima

- ▶ Intersección de la calle 14 entres carreras 6 y 7
- ▶ Intersección de las calle 15 entre calles 6 y 7.
- ▶ Construir peatonal entre las calles 14 y 15 sobre la carrera 6.
- ▶ Prolongar peatonal en la calle 19 a la vía alterna a la Cuchilla

### Objetivos.

- ▶ Dinamizar la estructura vial del municipio.
- ▶ Establecer nuevos sectores para ubicación de viviendas de forma ortogonal.
- ▶ Integrar al tejido urbano zona marginales
- ▶ Acondicionar pequeños sectores para solución de reubicación de viviendas.
- ▶ Favorecer la comunicación Peatonal de los sectores.

### Proyección.

La terminación e intersección de estas vías debe realizarse a corto plazo con el fin de integrar zonas marginadas.

## Artículo 89. ESTACIONAMIENTOS O PARQUEADEROS.

Teniendo en cuenta las condiciones topográficas y las limitaciones físicas del municipio de Salamina para la construcción de vivienda, esto sumado al hecho de que la tasa de crecimiento poblaciones es muy baja, por lo tanto tampoco se presenta un crecimiento significativo en el número de vehículos. El número de estacionamientos para urbanizaciones se determina de la siguiente manera:

1. Para vivienda de Interés Social. Un (1) parqueadero por cada diez (10) viviendas.
2. Para Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar: Un (1) parqueadero por cada tres (3) viviendas.

3. Para El Centro Histórico. Para el área de conservación del centro histórico se determinaran los parqueaderos de acuerdo al proyecto de acuerdo No 025 de julio 22 de 1994.

## Artículo 89 . MANEJO Y TRATAMIENTO DE VIAS URBANAS

La Administración Municipal adelantará los estudios relacionados con la organización del tráfico dentro del área urbana, establecerá la señalización requerida y las áreas de parqueo sobre vías y la regulación del flujo vehicular pesado sobre el centro histórico.

**PARÁGRAFO 1 :** Toda urbanización que se adelante en las áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial local que se integre a la malla actual y a la propuesta en el Plan Vial, asegurando el acceso a todos los lotes previstos; además los terrenos requeridos para la construcción de las vías del sistema vial en este tipo de urbanizaciones serán cedidos gratuitamente al Municipio, quien entregará las vías totalmente pavimentadas, con andenes, sardineles, sumideros, zonas verdes arborizadas y acceso a servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO 2 :** Las especificaciones técnicas de diseño de vías serán dadas por la oficina de planeación Municipal.

## Artículo 90 . OBTENCIÓN DE TERRENOS PARA DESARROLLO VIAL

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo del Plan Vial, se hará por intermedio de los siguientes procedimientos.

- ▶ Por cesión concertada al desarrollar los predios aledaños.
- ▶ Por Declaratoria de utilidad pública.
- ▶ Por expropiación según lo determina la Ley.
- ▶ Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de lo requerido para el desarrollo de las vías.

**PARÁGRAFO.** La adquisición de estos terrenos se ajustará al orden de prioridades, que establezca la Administración para la realización de las obras y previo concepto favorable de la Junta de Planeación.

## ARTÍCULO 91 . PLAN VIAL RURAL.

Para obtener una adecuada intercomunicación de la zona rural con el casco urbano y aquellas vías que se interrelacionarán con las vías regionales y las que se proponen para los nuevos desarrollos, se propone intervenir el sistema vial rural de la siguiente forma.

### Corto Plazo

- ▶ Mantenimiento y mejoramiento de las vías existente

### Mediano Plazo

- ▶ Construcción de la vía La Loma - Calentaderos.
- ▶ Construcción de la vía La Unión-La India.
- ▶ Construcción de la vía La India - San Lorenzo.
- ▶ Construcción de la vía San Pablo - El Águila
- ▶ Construcción de la Vía Palo Santo - La Quiera
- ▶ Pavimentación de la vía Marulanda - San Félix - Salamina La Merced. Como Parte del plan vial Departamental.
- ▶ Construcción de la vía La India El Salado.

### Largo Plazo

- ▶ Construcción de la vía San Pablo - San Félix.

## Artículo 92 . CONSTRUCCIÓN DE VIAS

Las obras correspondientes al desarrollo de los Planes Viales urbano y rural serán adelantadas por el Municipio y su costo se recuperará por el sistema de contribución por Valorización, de acuerdo al estatuto de Valorización vigente.

**PARÁGRAFO** . Cuando la construcción de una obra contemplada dentro del plan vial, involucre la instalación de redes de servicios públicos su costo se sumará a la inversión, para los efectos de recuperación.

## Artículo 93. EL ESPACIO PUBLICO. DEFINICIÓN.

Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden , por tanto, los límites individuales de los habitantes.

## Artículo 94. EL ESPACIO PUBLICO. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

El espacio público del Municipio está constituido por las áreas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno del municipio y en general por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejales o por iniciativa del alcalde siempre y cuando sean canjeadas por otros de características equivalentes.

**PARÁGRAFO** . Los parques y las zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadano de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

## Artículo 96: PLAN MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y MANEJO DE ESPACIOS PUBLICOS:

Los equipamientos o servicios colectivos están constituidos por las plazas de mercado, mataderos, cementerios, Templos, entidades prestadoras de atención de emergencias (Bomberos, cruz roja, defensa civil y organismos de socorro en general). Se enuncian los siguientes planes y programas

- ▶ Recuperación y adecuación de ecosistemas que posibiliten la creación de equipamientos paisajísticos y ecológicos.
- ▶ Mejoramiento y adecuación del sistema vial peatonal, recuperando el trazado de los andenes que permita la utilización y beneficio de este.
- ▶ Reubicación y reacomodación de las entidades prestadoras de atención de emergencias en una área que permita interacción inmediata.

## Artículo 97. EQUIPAMIENTO RECREATIVO:

Los espacios recreativos, el sistema de parques y plazuelas, cumplirán las funciones específicas para las cuales fueron conformadas como pueden ser las funciones competitivas, recreativas y de esparcimiento de todas las edades.

## Artículo 98. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y PATRIMONIAL:

La conformación del sistema patrimonial comprende en el municipio la conservación y recuperación de las áreas y elementos arqueológicos, el centro histórico, su arquitectura y su memoria colectiva a nivel nacional y el patrimonio cultural.. La orientación y manejo de este equipamiento deben ser llevado a cabo por parte de la oficina planeación municipal en asocio con la casa de la cultura quien lidera el proceso cultural en el municipio.

## Artículo 99. EQUIPAMIENTO RURAL.

Esta conformado por el conjunto de escenarios deportivos, canchas, entre otros localizados en el área rural.

## Artículo 100. EQUIPAMIENTO RECREATIVO:

Los espacios recreativos, el sistema de parques y canchas y escenarios deportivos, cumplirán las funciones específicas para las cuales fueron conformadas como pueden ser las funciones competitivas, recreativas y de esparcimiento de todas las

edades.

## Artículo 101. EQUIPAMIENTO CULTURAL Y PATRIMONIAL:

La conformación del sistema patrimonial rural, comprende la conservación y recuperación de las áreas y elementos arqueológicos, su arquitectura, su memoria colectiva y cultural, así mismo como el patrimonio ambiental. La orientación y manejo de este equipamiento deben ser llevado a cabo por parte de la oficina planeación municipal en asocio con la casa de la cultura quien lidera el proceso cultural en el municipio.

## Artículo 102 . PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

Se presentan los siguientes programas dentro del plan de vivienda municipal.

1. Dada la dificultad en la consecución de lotes para la construcción de vivienda nueva de interés social se hace inminente la implementación del banco de tierras municipal.
2. Adecuación del área de expansión urbana para la implementación de nuevas asociaciones de vivienda y viviendas de interés social
3. Se implementaran proyectos de vivienda nueva los cuales deben incluir los diseños urbanísticos, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, adecuadas vías de acceso, provisión de espacios públicos.
4. Se establece un tratamiento de redesarrollo y renovación urbana para renovar zonas homogéneas del municipio como es el caso del sector de la cuchilla.
5. Desarrollar con entidades publicas y privadas programas de construcción de viviendas de interés social en el sector de expansión urbana del municipio.
6. Continuar con los programas de mejoramiento integral de viviendas tanto a nivel urbano como a nivel rural.
7. Se desarrollarán programas de mejoramiento integral del sector de Galán, Toriles y Palenque así como Reubicación de viviendas que se encuentran en zonas de alto riesgo.

8. Los programas de mejoramiento de vivienda que se desarrollarán a través del instituto de la vivienda se realizarán de forma concertada con otras entidades públicas y estarán dirigidos a beneficiar a la población de bajos ingresos (Estratos 1 y 2).
9. Se deben reconocer nuevas formas asociativas de construcción de vivienda por autogestión y autoconstrucción, como mecanismo de participación de la comunidad.

## **Artículo 103. SISTEMA DE PLANIFICACION AMBIENTAL MUNICIPAL**

Se establecen los siguientes planes y programas para logra el mejor desarrollo de este sistema:

1. Zonas de Riesgo Natural, aquellas áreas que presentan riesgos por estabilidad de laderas, y se especifican en el mapa de riesgos del área urbana y rural del municipio.
2. Programa de Reubicación de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo alto por procesos erosivos.
3. Programa de renovación urbana en los sectores Galán , Toriles, Palenque y la Cuchilla.
4. Programas de recuperación, adecuación y mejoramiento del espacio público.
5. Programas de educación ambiental con el fin de promover la conservación de los ecosistemas frágiles.
6. Programas de control y vigilancia sobre áreas de fragilidad ecológica.

## **CAPITULO VI : DE LOS TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN.**

Comprende la distribución de áreas municipales urbanas destinadas a desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación, mejoramiento integral, localización de usos principales, entre otros. Así mismo contempla el suelo suburbano.



## Artículo 104. CESIONES.

Se entiende por área de cesión un predio que se otorga a favor del municipio una solo vez es decir cuando se ejerce una acción sobre el predio. Ya sean vías, parques o acción urbanística.

**PARÁGRAFO 1** . Toda nueva urbanización, parcelación y / o conjunto cerrado, cederá y escriturará a favor del municipio las áreas que se requieran para uso público ( vías, zonas verdes y equipamientos complementarios).

**PARÁGRAFO 2** .Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero, de acuerdo a su valor comercial o en otros inmuebles equivalentes, en los términos que reglamente el Ejecutivo.

## Artículo 105 . PORCENTAJES DE CESIÓN.

Los porcentajes de las cesiones deben calcularse sobre el área neta urbanizable resultante después de excluir del área bruta, los canales, vías y las áreas no edificables. El urbanizador debe ceder el 100% del área destinada a vías locales.

Para las vías primarias y secundarias previstas en el plan de ordenamiento, el área requerida que afecte un predio (afectación) es de cesión obligatoria pero no gratuita, al menos en su totalidad. El propietario de un predio afectado por una vía del plan vial (sistema primario) aún no construida, deberá ceder gratuitamente hasta un 7% del área bruta del predio, para un porcentaje mayor afectado será negociado por el municipio por su valor comercial.

CUADRO DE CESIONES			
TIPO DE CONSTRUCCION	EQUIPAMIENTO COLECTIVO	ZONAS VERDES	TOTAL
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	15	15	30
CONJUNTO CERRADO	10	20	30
INDUSTRIAL	10	25	35

COMERCIAL	15	20	35
-----------	----	----	----

**PARÁGRAFO 1 . Índice de Construcción.** Es el cociente entre el área total construida (excluyendo sótanos y semisótanos) y el área neta del lote.

**PARÁGRAFO 2 . Índice de Ocupación.** es el cociente entre el área construida del primer piso y el área neta del lote.

## Artículo 106. DENSIDADES. DEFINICION.

Por densidad se entiende el número de personas, viviendas y metro cuadrados construidos que se asientan en un terreno de superficie dada.

## Artículo 107. CLASIFICACIÓN DE DENSIDADES.

Las densidades se clasifican en: densidad de población, densidad bruta, densidad neta, densidad urbana, densidad de área urbana, densidad de malla urbana, densidad de malla urbana ocupada, densidad de malla urbana neta, y densidad predial.

## Artículo 108. DENSIDAD DE POBLACION.

La densidad de población se refiere al número promedio de habitantes por unidad de superficie, que resulta de dividir la totalidad de una población entre la extensión territorial que dicha población ocupa, dada en unidades de superficie determinadas.

Para áreas territoriales o rurales, la densidad de población se expresa generalmente en habitantes por kilómetro cuadrado; para áreas urbanas o asentamientos humanos localizados, se expresa en habitantes por hectáreas. Hab/Ha.

Para obtener la densidad de población, se divide el número de habitantes entre la superficie o área total.

$$\text{Densidad de Población} = \frac{\text{número de habitantes}}{\text{número de hectáreas}} \quad Dp = \text{nro.hab/nro.ha}$$

Existen dos formas para medir la densidad de población: la densidad bruta y la densidad neta.

## Artículo 109. DENSIDAD BRUTA.

La densidad bruta es la densidad de población estimada, considerando todas las áreas del predio en cuestión, ya sea que se designen o no para uso habitacional.

## Artículo 110. DENSIDAD NETA.

La densidad neta es la densidad de población estimada, considerando solo las áreas destinadas al uso habitacional.

## Artículo 111. DENSIDAD URBANA.

Para calcular la densidad urbana se considera el número total de habitantes de una ciudad, divididos entre el área total urbana, de modo que se obtiene una densidad promedio en la que quedan incluidas las zonas de vivienda, industriales y comerciales.

**NOTA.** Al nivel urbano un indicador y generador de la calidad urbana, es la densidad de la malla urbana. Por ello es necesario precisar aún más el concepto de densidad que en muchos casos es mal utilizado.

## Artículo 112. DENSIDAD DE AREA URBANA.

Como la densidad de área total dentro del perímetro urbano o la relación de la población al interior del perímetro urbano y el área correspondiente dentro del perímetro.

## Artículo 113. DENSIDAD DE MALLA URBANA.

Como la densidad del área urbana total desarrollada de malla, incluyendo las áreas vacantes al interior de la malla. Resulta de dividir el número de habitantes urbanos por el área efectivamente desarrollada y ocupada con actividades urbanas.

## Artículo 114. DENSIDAD DE MALLA URBANA OCUPADA.

Es la densidad del área urbana total efectivamente ocupada, descontando las áreas vacantes (lote sin edificar y sin otra destinación previsible que la de ser

efectivamente ocupados con edificaciones o de ser afectados con un uso urbano definitivo aunque no contemplado en el momento del análisis).

## Artículo 115. DENSIDAD DE MALLA URBANA NETA.

Es la densidad del área urbana ocupada por la vivienda incluidas las vías, las instituciones locales y las áreas verdes de nivel de barrio. Excluye las áreas ocupadas por grandes instituciones, parques de ciudad y zonas industriales. Esta densidad permite la comparación entre comunas y barrios.

## Artículo 116. DENSIDAD PREDIAL.

Es la densidad en el área de lotes para vivienda, excluyendo áreas de cesión vías y áreas institucionales.

La densidad territorial es una variable para el análisis de las situaciones y posibilidades de una comunidad asentada en un territorio. La mayor o menor densidad de una zona esta íntimamente ligada a sus condiciones de habitabilidad, en cuanto a hacinamiento, dotación de servicios, calidad de las edificaciones y de los conjuntos urbanos, en cuanto a dotación de áreas verdes, infraestructuras y equipamientos colectivos, lo cual garantiza una mezcla adecuada de usos urbanos.

## Artículo 117. ZONAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS "ZMH". DEFINICION.

Las áreas morfológica homogéneas son zonas delimitadas dentro del área desarrollada al interior del suelo urbano municipal, que tienen características análogas en cuanto a las tipologías del terreno, la edificación o construcción, a los usos e índices derivados de su trama original, trazados de las vías, épocas, estilos y promociones de su arquitectura dominante y que permiten reconocer la morfogénesis y estructuración urbana de la ciudad entera, para entenderla, conocerla, describirla y explicarla en toda su complejidad.

Igualmente se tiene en cuenta, la idea de unidad, no solo morfológica sino también estructural, caracterizada por tener un mismo tipo de paisaje urbano, contenido social y una función propia.

## Artículo 118. REGLAMENTACIÓN DE LAS ZONAS

## MORFOLÓGICAS EN EL TEJIDO URBANO.

Las Áreas Morfológicas homogéneas son delimitadas dentro del suelo urbano ya consolidado y edificado. Una vez identificadas, se clasifican según los diferentes tratamientos determinados por el Plan de Ordenamiento como de conservación, consolidación, redesarrollo, renovación urbana o mejoramiento integral. Igualmente se deben expedir normas urbanísticas precisas para cada una de las áreas y dependiendo de su extensión y complejidad se recomienda la figura del Plan Parcial como mecanismo para reglamentar las áreas más extensas o asociadas a proyectos de alto impacto urbanístico.

La delimitación de las áreas morfológicas homogéneas permitirá definir el aprovechamiento de medios aplicables a los lotes vacantes al interior de las áreas desarrolladas o servir de base para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, las compensaciones y la plusvalía generadas por los derechos otorgados y las acciones urbanísticas. (Decreto número 151 de 1998)

### Artículo 119. CRITERIOS PARA LA DEFINICION DE ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS.

De acuerdo con el Artículo 5 del capítulo segundo del Decreto 1507 de 1998 reglamentación de las disposiciones referentes a Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística. Son criterios para la definición de las Áreas Morfológicas Homogéneas los siguientes:

1. La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano
2. Las características y unidad de la trama urbana
3. La homogeneidad en las condiciones de uso del suelo y transformación del mismo
4. Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado

Para el presente Plan de Ordenamiento se tienen en cuenta además para su delimitación las características de las zonas en cuanto a densidad, loteos, tamaño y formas de los lotes, características de las vías, presencia de elementos estructurantes, barreras naturales, topografía, estilos arquitectónicos dominantes en el área y dotación de equipamientos y espacios públicos.

Podrán tomarse como referencia las Zonas Homogéneas físicas elaboradas por las

autoridades catastrales en su proceso de formación catastral. (Decreto 1420/98 Avalúos parágrafo 2)

## Artículo 120. VARIABLES PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ZMH.

Las siguientes son las variables que han sido tenidas en cuenta para la delimitación de las Áreas Morfológicas Homogéneas, de acuerdo a la metodología utilizada.

Época en que fue desarrollado el sector crecimiento Histórico de la ciudad en el que se tuvieron en cuenta los siguientes periodos:

1926 - 1930	1931 - 1945	1946 - 1955	1956 - 1969
1970 - 1975	1976 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1991
1992 - 1995	1996 - 2000		

Características y Unidad de la Trama Urbana: se refiere a la geometría regular o irregular formada por las calles, los espacios libres y las manzanas. Se tiene entre ellas: tramas rectilíneas, tramas curvilíneas, calles sin salida, combinaciones de espacio abierto y construido o tramas discontinuas y trama de campo.

Tipologías de edificación y ocupación de vivienda: relacionada con la forma de ocupación de los predios, especialmente los destinados a vivienda, Unifamiliar, Bifamiliar, multifamiliar y su desarrollo en altura (número de pisos) así: para unifamiliar y Bifamiliar entre 1 y 2 pisos, para multifamiliar, 2 y 3 pisos, y de 4 pisos en adelante. Igualmente se tendrá en cuenta la tipología edilicia así: tipologías tradicionales, (patio central, viviendas en U y en L, con vestíbulo). Tipología exenta. Viviendas pareadas.

Tamaño y forma de los lotes: de acuerdo con la forma de los lotes predominantes en la zona, regulares o irregulares y a su tamaño en la composición de la manzana así, entre 45 y 80 mts<sup>2</sup>, entre 80 y 150 mts<sup>2</sup>, entre 150 y 400 mts<sup>2</sup> y de 400 mts<sup>2</sup> en adelante.

Estilos arquitectónicos dominantes: se diferencian dentro de los diferentes periodos históricos de la ciudad los siguientes estilos arquitectónicos: Tradicional Antioqueño, Republicano, Transición, Vivienda espontánea, Moderna, Vivienda en serie, y Contemporánea.

Características de las vías y el transporte: referido a las condiciones y características de las vías que permiten el acceso y la articulación de los tejidos

homogéneos; y a la presencia de rutas de transporte público: vía colectora, vía local vehicular, vías peatonales. Antejardines, bermas y paramentación.

Densidad es la relación existente entre la población o el número de unidades de vivienda de las zonas y el área, determinada en habitantes o viviendas por Hectárea; densidades de malla urbana neta en la ciudad, en el cual se establecen los siguientes rangos:

Homogeneidad en las condiciones de uso y transformación del mismo: se tienen en cuenta los usos predominantes en las áreas y una aproximación a la intensidad de los mismos, referidas a una mayor o menor ocupación en área de un uso con relación a los demás.

Como característica, los usos serán vistos de acuerdo con su nivel de influencia, vecindario, barrio, o sector, urbano y municipal.

Comercios  
Servicios  
Industriales

Dotación de Equipamientos y Espacios Públicos: se tuvo en cuenta la dotación de Equipamientos Colectivos y Espacios Públicos de las Áreas Morfológicas Homogéneas, según la clasificación por niveles de influencia.

Presencia de elementos de la estructura: para su clasificación y delimitación se ha tenido en cuenta la presencia en las áreas de elementos estructurantes y / o estructurados, que permiten entender el papel de los tejidos urbanos en la estructura territorial urbana propuesta.

De acuerdo a los parámetros anteriores se pudo establecer la siguiente clasificación de Zonas Morfológicas Homogéneas:

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 01 Sector Principal del Centro Histórico</b>			<b>Índice de Construcción</b>	<b>1.20</b>
			<b>Índice de ocupación</b>	<b>.60</b>
<b>Uso</b>	<b>Principal</b>	<b>Complementario</b>	<b>Compatible</b>	<b>Tratamiento Urbanístico</b>
Vivienda Unifamiliar		X		<b>CONSERVACIÓN</b>
Vivienda Bifamiliar		X		

Vivienda Multifamiliar		X		
Comercio	1,2			
Servicios			4,6,7,8,9	
Institucional			1,4,5,6	
Industria				

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 02 Segunda Parte del Centro Histórico</b>			Índice de Construcción	1.20
			Índice de ocupación	.60
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico
Vivienda Unifamiliar		X		<b>Conservación y Mejoramiento Integral.</b>
Vivienda Bifamiliar		X		
Vivienda Multifamiliar		X		
Comercio	1,2			
Servicios			4,6,7,8	
Institucional			1,2,4,5,6.	
Industria				

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 03 Sector Galerías</b>			Índice de Construcción	1.20
			Índice de ocupación	.60
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico
Vivienda Unifamiliar		X		<b>Conservación y Mejoramiento Integral.</b>
Vivienda Bifamiliar		X		
Vivienda Multifamiliar		X		
Comercio	1,2			
Servicios			4,6,7,8	
Institucional			1,4,5,6	
Industria			1,2,	



<b>Zona Morfológica Homogénea. No 04 Perímetro Centro Histórico</b>				Índice de Construcción	1.20
				Índice de ocupación	.60
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico	
Vivienda Unifamiliar	X			<b>Conservación y Mejoramiento Integral.</b>	
Vivienda Bifamiliar	X				
Vivienda Multifamiliar	X				
Comercio		1,2,3,			
Servicios			4,6,7,8		
Institucional			1,4,5,6		
Industria			1,2		

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 05 Vivienda Nueva consolidada</b>				Índice de Construcción	2.0
				Índice de ocupación	.70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico	
Vivienda Unifamiliar	X			<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	
Vivienda Bifamiliar	X				
Vivienda Multifamiliar	X				
Comercio		1,2			
Servicios		4,6,7,8			
Institucional			1,4,5		
Industria					

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 06 Sector de desarrollo subnormal Tratamiento especial</b>				Índice de Construcción	2.0
				Índice de ocupación	.70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico	
Vivienda Unifamiliar	X			<b>REHABILITACIÓN REDESARROLLO</b>	

Vivienda Bifamiliar	X			
Vivienda Multifamiliar				
Comercio		1,2		
Servicios		4,6,7,8		
Institucional			1,2,5	
Industria				

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 07 Barrio Obrero.</b>			Índice de Construcción	2.0
			Índice de ocupación	.70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico
Vivienda Unifamiliar	X			<b>TRATAMIENTO INTEGRAL</b>
Vivienda Bifamiliar	X			
Vivienda Multifamiliar				
Comercio		1,2		
Servicios		4,6,7,8		
Institucional			1,2,5	
Industria				

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 08 Alta Amenaza por riesgo de deslizamiento</b>			Índice de Construcción	20
			Índice de ocupación	70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico
Vivienda Unifamiliar	X			<b>REHABILITACION</b>
Vivienda Bifamiliar	X			
Vivienda Multifamiliar				
Comercio		1,2		
Servicios		4,6,7,8		
Institucional			1,2,5	
Industria				

Industria				
-----------	--	--	--	--

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 09 Transición Histórico-Moderno</b>			Índice de Construcción	20
			Índice de ocupación	70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico
Vivienda Unifamiliar	X			<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>
Vivienda Bifamiliar	X			
Vivienda Multifamiliar	X			
Comercio		1,2		
Servicios		4,6,7,8		
Institucional			1,2,5	
Industria			1,2	

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 10 Construcción Reciente</b>			Índice de Construcción	20
			Índice de ocupación	70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico
Vivienda Unifamiliar	X			<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>
Vivienda Bifamiliar	X			
Vivienda Multifamiliar	X			
Comercio		1,2		
Servicios		4,6,7,8		
Institucional			1,2,5	
Industria			1,2	

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 11 Sector Específico El Carmen-La Cárcel</b>			Índice de Construcción	20
			Índice de ocupación	70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento

				Urbanístico
Vivienda Unifamiliar	X			<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>
Vivienda Bifamiliar	X			
Vivienda Multifamiliar				
Comercio		1,2		
Servicios		4,6,7,8		
Institucional			1,2,5	
Industria			1,2,3	

<b>Zona Morfológica Homogénea. No 12 Vivienda Dispersa.</b>			Índice de Construcción	20
			Índice de ocupación	70
Uso	Principal	Complementario	Compatible	Tratamiento Urbanístico
Vivienda Unifamiliar		X		<b>REHABILITACION</b>
Vivienda Bifamiliar		X		
Vivienda Multifamiliar		X		
Comercio		1,2		
Servicios			1,3,4,7	
Institucional	7			
Industria			1,2,3	

## Artículo 121. GRUPOS.

Las áreas morfológicas homogéneas se han clasificado en 12 grupos que presentan variables predominantes similares, sin embargo por estar localizadas en sectores diversos de la ciudad, su relación con los elementos estructurantes es diferente y las acciones que se recomiendan sobre ellos son diferentes, por tal razón se han definido como áreas independientes.

## Artículo 122. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS MORFOLÓGICAS HOMOGÉNEAS SEGÚN GRUPOS

### ZONAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS

ZMH No	GRUPO	SECTOR O BARRIO QUE CORRESPONDE
ZMH 01	GR A	Institucional, Comercial y Mixto ( Institucional, Comercial y Vivienda); Centro, Alcaldía, Oficina de Instrumentos Públicos, Notaría, Juzgados. <b>Referencia:</b> Parque de Bolívar, Biblioteca Municipal, Casa de la Cultura, Comité de Cafeteros, Bancos y Corporaciones.
ZMH 02	GR B	Carrera 8 entre calles 3 y 9, San Juan de Dios; Carrera 7 entre calles 3 y 4 Sector de la Casa Campesina; Carrera 7 entre calles 6 y 9 Sector de la ciénaga; Calle 3 entre carreras 4 y 10; Calle 5 y calle 6 entre carreras 5 y 6 sector Sur occidental del Alto. <b>Referencia:</b> Iglesia Las Mercedes, Escuela de Enfermería, Colegio Pío XII, Colegio de La Presentación, Asilo de Ancianos, Casa Campesina, Instituto Técnico, Colegio Nocturno.
ZMH 03	GR C	Calle Real (carrera sexta) y carrera séptima entre calles 9 y 11 y prolongación de la sexta hasta la calle 12. <b>Referencia:</b> Pabellón de Galerías, Cuerpo de Bomberos, Lote Central de Transportes, sector IV Centro Histórico..
ZMH 04	GR D	<b>Barrios:</b> Obrero Alto, El Alto, 20 de Julio, Empleados, Cramsa, Cristo Rey, El Estadio, El Hipódromo, Villa Martha y sector Gallera Vieja. <b>Referencia:</b> Capilla Cristo Rey, Capilla del Cementerio, Cementerio, Fundación San Vicente de Paúl, Hogar Rosita Sierra, Colegio Normal Maria Escolástica, Concentración José Joaquín Barco Ángel, Parque Infantil Kiwanis, Vivero, Hospital Felipe Suárez, Parque de La Madre.
ZMH 05	GR E	<b>Barrios:</b> Fundadores, Sesquicentenario y el Bosque I Etapa. <b>Referencia:</b> Escuela Emilio Marín, Parque Fundadores, Parque infantil Los Fundadores.
ZMH 06	GR F	<b>Barrios:</b> Galán y 20 de Julio ( Toriles )
ZMH 07	GR G	<b>Barrios:</b> Obrero Bajo, Calle Caliente y El Playón <b>Referencia:</b> Los Lavaderos, La Virgen.
ZMH 08	GR H	<b>Barrio:</b> Palenque

<b>ZMH 09</b>	<b>GR I</b>	Carreras 6 7 y 8 entre calles 12 y 15; Carreras 6 y 7 entre calles 15 y 19. <b>Barrios:</b> El Barquito, La Cuchilla Baja, La Paz, <b>Referencia:</b> Escuela Agripina Montes del Valle.
<b>ZMH 10</b>	<b>GR J</b>	<b>Barrios:</b> La Paz, Pinares del Tachuelo, Los Álamos, Germán Mejía, Luis Higuera, Los Alpes, Porvenir, Nueva Asociación de Vivienda y Carlos Isaza Mejía. <b>Referencia:</b> Instituto Nacional Salamina, Escuela John F. Kennedy, Iglesia La Cuchilla, Parque Los Alpes.
<b>ZMH 11</b>	<b>GR K</b>	<b>Barrios:</b> El Carmen y La Cárcel
<b>ZMH 12</b>	<b>GR L</b>	Calle 24 hasta La Chec entre la Vía a San Félix Y la Vía Alternativa a La Chec ( Antiguo camino a Las Encimadas )

## Artículo 123. TRATAMIENTOS. DEFINICION.

Los tratamientos urbanísticos son decisiones administrativas del Plan de ordenamiento territorial, por las cuales se asignan a determinado sector del suelo urbano o de expansión urbana, asociado a las áreas morfológicas homogéneas una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada. (Cap. 1, Art. 6 Decreto 1507 de 1998)

Los tratamientos son una propuesta de manejo detallado y diferenciado de diferentes zonas, podrá estar asociado a la delimitación de una o varias de las áreas morfológicas homogéneas, las cuales se podrán igualmente desarrollar como planes parciales o unidades de actuación urbanísticas, asociados o no a cada área morfológica homogénea en el caso de los terrenos ya urbanizados; asociándolo a áreas morfológicas homogéneas adyacentes en el caso de los suelos de expansión urbana; o partiendo de nuevas normas y procedimientos dependiendo de los tratamientos.

Se definen como tratamientos urbanísticos entre otros los siguientes:

- ▶ Tratamiento de Conservación
- ▶ De Rehabilitación
- ▶ De Redesarrollo
- ▶ De Renovación urbana
- ▶ De Desarrollo

## Artículo 124. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Es el aplicable en áreas, edificaciones, o elementos del municipio, que por su grado de homogeneidad en usos y estructuras físicas, o por su destacado valor urbanístico, arquitectónico, histórico, artístico o ambiental, deben ser preservados en cumplimiento del artículo 10 de la ley 9ª de 1989, para lo cual se deben establecer reglamentaciones específicas. El tratamiento de conservación busca, además de la preservación física de las edificaciones, áreas urbanas o elementos artísticos, el fomento y / o preservación de aquellos usos que sean compatibles con la preservación física de los mismos, así como la exclusión y restricción de aquellos que las amenacen o pongan en peligro.

Es un proceso dinámico, que forma parte del desarrollo municipal, por tanto se va estructurando en la medida en que los diferentes estamentos lo incorporen como un proceso propio, integrando sus valores y necesidades como parte de la cultura local con el objeto de enseñar a la comunidad en el saber hacer ciudad.

**El tratamiento de conservación debe estar orientado a:**

1. Preservar estructuras físicas que han sido afectados por la dinámica urbana generándoles cambios de uso y poblacional.
2. La revisión de los usos actuales para fomentar y preservar los usos compatibles y expulsar los indeseables.
3. Fomentar el uso residencial.
4. Intervenir en estructuras existentes para valorarlas, conservarlas y recuperarlas.
5. La determinación de predios disponibles para reedificar y su uso destinación, incentivando la vivienda y los equipamientos urbanos.
6. La recuperación del espacio público original.
7. Análisis de grupos poblacionales para evaluar y proyectar sus necesidades.
8. Generación de equipamientos urbanos para estimular la presencia de la población.

**PARÁGRAFO 1 .** Para todos los efectos de intervenciones urbanas, intervenciones arquitectónicas, disposiciones de uso del suelo, retiros de paramento, alturas de edificaciones, voladizos, y cualquier otra actividad que involucre cualquier predio

que se encuentre dentro del perímetro del centro histórico del municipio de Salamina se deberá tener en cuenta en primera instancia el acuerdo municipal nro. 025 de julio 22 de 1994 por medio del cual se adopta la reglamentación del conjunto urbano de Salamina.

**PARÁGRAFO 2** . Se debe plantear como organismo y ente rector de la defensa del patrimonio cultural, histórico, artístico, arquitectónico, urbanístico y ambiental, la creación de la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, la cual tendrá como funciones conceptuar y asesorar a la secretaría de planeación en las acciones que propendan por la preservación del patrimonio,

**PARÁGRAFO 3** . Hasta tanto no se conforme la Junta de Protección del Patrimonio Cultural, hará dichas funciones la Secretaría de Planeación Municipal, con la asesoría del Consejo de Monumentos Nacionales, Centro Filial de Caldas.

## Artículo 125. PRESERVACIÓN , INCENTIVOS Y SANCIONES.

Los inmuebles calificados como Tratamientos de Conservación, deberán ser conservados y preservados de conformidad con la ley 9 de 1989, la ley 3 de 1991, la ley 388 de 1997 y el acuerdo municipal nro. 025 de 1994, y su demolición acarreará las sanciones de ley pertinentes.

## Artículo 126 . CLASIFICACIÓN DE LOS TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN

El Tratamiento de Conservación dependiendo de los valores a preservar s subdivide en

- ▶ Tratamiento de Conservación Histórica.
- ▶ Tratamiento de Conservación Artística.
- ▶ Tratamiento de Conservación Urbanística.
- ▶ Tratamiento de Conservación Arquitectónica.
- ▶ Tratamiento de Conservación Ambiental.



**PARÁGRAFO .** La Conservación Histórica, Artística, Urbanística, Arquitectónica, y Ambiental, es la acción tendiente a preservar y mantener piezas o conjuntos de la estructura urbana, inmuebles o parte de ellos que por su capacidad testimonial o documental, sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos, artísticos, culturales o ambientales, merecen ser protegidos, al tiempo que se promueve y facilita su mejoramiento y adecuación.

## Artículo 127. TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Se aplica a los inmuebles, conjuntos urbanos, manzanas o costados de estas, los cuales constituyen testimonios representativos de una determinada época histórico; hace parte del Tratamiento de Conservación Histórica, gracias a la designación de Monumentos Nacionales mediante resolución 000002-12 de marzo de 1982, el Centro Histórico de Salamina; destacado por su autenticidad, singularidad, representatividad, antigüedad y por su valor estético, histórico, asociativo y documental.

Se considera también dentro de este Tratamiento de Conservación Histórico :

- ▶ El tratamiento de dinamización del centro, que pretende preservar el patrimonio, optimizar la infraestructura existente y reutilizar las edificaciones subutilizadas u obsoletas.
- ▶ El planteamiento de mecanismos de dinamización que permitan un óptimo uso del equipamiento urbano.
- ▶ La implementación de normas que eviten la contaminación visual y auditiva, la invasión del espacio público y la proliferación de usos incompatibles.
- ▶ Propender por hacer del centro un verdadero sitio de encuentro, goce, y disfrute de los ciudadanos

Se plantea la conservación de bienes muebles de valor patrimonial significativo para el Municipio de Salamina, sean ellos de propiedad pública o privada. Para tal efecto se deberá realizar el inventario de estos, como instrumento indispensable en el diseño de políticas de preservación patrimonial; este inventario debe llevar a una reglamentación que propenda por la conservación del Patrimonio Cultural del Municipio, de acuerdo con el artículo 313, numeral 9 de la Constitución Política de Colombia de 1991.

Hacen parte de este tratamiento las pinturas, esculturas, cerámicas, objetos arqueológicos, muebles, ornamentos, entre otros, con reconocidos valores históricos, estéticos, de devoción, científicos o políticos, sobre los cuales se deben plantear normas que propenda por su conservación.

**PARÁGRAFO** . Serán objeto de este tratamiento entre otros los siguientes elementos:

Altar de la Inmaculada Concepción, Repisas en madera, Órgano de viento, santos en cerámica y obras pictóricas por inventariar en la Iglesia del mismo nombre; estatua del señor caído en la Iglesia de las Mercedes; Portones, Contraportones, Barandas Balcones y Portadas de comedor de viviendas representativas del centro histórico. Archivo fotográfico de la ciudad y muestra arqueológica de cerámica, actualmente guardados en la Casa de la Cultura; El equipo completo de amoblamiento de la casa del degüello hoy casa Isaza Mejía; y otras que por su reconocimiento deban ser incluidas.

## Artículo 128 . TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARTÍSTICA.

Se aplica a aquellas manifestaciones artísticas que se encuentran en el espacio público, al interior de un predio privado, o bien forman parte de una edificación y las cuales constituyen testimonios representativos del desarrollo artístico y aportan manifestaciones valiosas de arte para la consolidación de la memoria colectiva artística del municipio y el enriquecimiento de su cultura. Estos elementos , debido a sus valores artísticos o culturales, constituyen muestras que merecen ser preservadas, protegidas y mantenidas.

Este Tratamiento se aplica, entre otros, a las siguientes manifestaciones : murales artísticos, esculturas, obras de arte urbanos y fuentes ornamentales. Se deberá

**PARÁGRAFO** . Serán objeto de este tratamiento entre otros los siguientes elementos:

La pila, El kiosco, el busto de Bolívar, la estatua del Padre Barco, el busto de , todos en la Plaza de Bolívar; La pila, el obelisco y la estatua del padre barco en el cementerio municipal; y otras que por su reconocimiento deban ser incluidas.

## Artículo 129 . TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

Se aplica a aquellos sectores del municipio que han mantenido calidades técnicas y ambientales, ya que sus estructuras originales tienen valores arquitectónicos o tipológicos, o bien presentan valores como conjunto urbano y han presentado estabilidad ante los procesos de transformación de la ciudad, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

Se establecen de acuerdo a las calidades que presentan los sectores, como características de estilo, volumetría, ocupación, tratamiento de materiales propios del momento arquitectónico que representan, manifestando valores de conjunto por la calidad del espacio público, homogeneidad de las edificaciones y unidad de elementos constructivos.

**PARÁGRAFO** . Serán objeto de este tratamiento :

Centro Histórico, Barrio Los Fundadores, Barrio 20 de Julio, Barrio el Hipódromo, Barrio Obrero, Barrio Empleados y Barrio El Carmen.

## Artículo 130 .TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA

Se aplica a los inmuebles individuales o conjuntos urbanos, manzanas o costados de estas, que constituyen aciertos importantes en el campo del urbanismo, o de la creación arquitectónica y en la consolidación de la morfología e identidad del municipio y el enriquecimiento de su estructura; estos elementos debido a sus valores arquitectónicos, tipológicos, morfológicos o estructurales, constituyen muestras válidas, que han permanecido en el proceso de transformación del municipio y por ello merecen ser protegidos y mantenidos.

**PARÁGRAFO** . Serán objeto de este tratamiento :

Como conjunto urbano el Centro Histórico ; Como inmuebles individuales, los predios de conservación integral según la Reglamentación del Conjunto Urbano de Salamina en el plano reglamentario R4.

## Artículo 131 . TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL .

Es el tratamiento orientado a mantener las características de uso y estructura, en zonas de protección ambiental y paisajística que tienen representación valiosa para el Municipio.

**PARÁGRAFO** . Serán objeto de este tratamiento :

Microcuencas del Uvito y Chagualito, encargadas de surtir el acueducto de la cabecera municipal; La quebrada Honda que surte el acueducto del corregimiento de San Félix; Microcuenca río San Félix; Subcuencas de los ríos Arma, Chambery, Pozo, Pocito; quebradas La Arenosa, Maria La Parda y Nudillales; Relictos de los barrios Fundadores, El Bosque y Empleados; Bosques de La Divisa, El Tigre, Las Palomas, El Castillo, Cajones, El Pedrero, El Perro, San Diego, Las Amoladoras, El Uvito, Chagualito, Montañita, El Gigante, Maria La Parda, La Samaria, La Miranda, El Páramo y El Valle Alto; Miradores El Alto de La Florida, Cerro El Perro, Cerro La Loma, Puerto Arturo, La Cuchilla Y Las Encimadas; Estación Experimental La Palma ( Vivero CRAMSA ) y Granja Agro-eco-turística CORPOSAM.

## Artículo 132 . TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN

Es el aplicable a áreas en proceso de transformación, consolidación o de asentamientos generados, sin ningún proceso urbano de planificación, que requieren de normas tendientes a promover acciones de carácter individual y colectivo, sobre el espacio público y / o privado, que permita la adecuación de usos y estructuras existentes a la estructura y hábitat urbano.

Estos tratamientos son aplicados a áreas desarrolladas que están en proceso de consolidación que le permitirá, paulatinamente, integrarse a la estructura urbana.

**El tratamiento de Rehabilitación debe estar orientado a:**

1. Al mejoramiento o sustitución de las estructuras y usos que presentan avanzado deterioro físico y social.
2. Un análisis socio económico y cultural de la población residente para determinar sus requerimientos y la oferta.
3. La integración a la estructura urbana, mediante la ejecución de acciones y proyectos de estructura tales como vías, infraestructuras de servicios, centralidades, etc.
4. La inclusión de dichas áreas o zonas a la estructura urbana, mediante la ejecución de proyectos estructurantes que la cohesionen.
5. La dotación de equipamientos colectivos y espacios públicos para disminuir las inequidades en materia de infraestructura para el servicio y la recreación.

6. La disminución de los impactos ambientales generados y que puedan afectar los ecosistemas.
7. Consolidar centralidades urbanas para promover usos que dinamicen los sectores y potencien la localización de fuentes de empleo para la población residente.
8. Equilibrar las densidades habitacionales, disminuyendo progresivamente los índices elevados.
9. Generación de programas sociales y comunitarios para lograr la participación y compromiso local.
10. Revisión de usos actuales para disminuir los impactos.
11. Control de la densidad habitacional.

**PARÁGRAFO 1 . Rehabilitación tipo 1 .** Los asentamientos o barrios de desarrollo incompleto, sobre los cuales se requiere adelantar programas de mejoramiento del entorno y de ampliación de la cobertura de equipamientos colectivos.

Pertencen a este tratamiento : Barrio Asociación de Vivienda, Barrio Pinares del Tachuelo, Barrio Luis Higuera, Barrio El Porvenir, Barrio Germán Mejía, Barrio Carlos Isaza Mejía, Barrio La Paz y Barrio El Bosque.

**PARÁGRAFO 2 . Rehabilitación tipo 2 .** Los asentamientos generados sin ningún proceso de urbanización y planificación ubicados en la periferia, caracterizados por asentamientos de tugurios e invasiones que se han ido transformando en el tiempo, hasta consolidar la estructura básica de la vivienda, donde se han requerido acciones que han mitigado la zona, evitando las amenazas de riesgo por causas antrópicas.

Pertencen a este tratamiento : Barrio Galán y Barrio Calle Caliente

**PARÁGRAFO 3 . Rehabilitación tipo 3 .** Los asentamientos que han sido objeto de amenazas y desastres por causas antrópicas, que deben estar incluidos en el plan de prevención y desastres y dada su alta peligrosidad, requieren de una relocalización.

Pertencen a este tratamiento : Barrio Palenque y Sector El Chamizo .

## Artículo 133 . TRATAMIENTO DE REDESARROLLO.

Son las acciones sobre áreas o zonas desarrolladas y consolidadas, orientadas a detener y sustituir los procesos de deterioro socioeconómico y físico; generados por cambios sustanciales en los usos iniciales, por excesiva localización de usos inadecuados, por el reemplazo de las estructuras físicas, por la mezcla de actividades incompatibles o por el desplazamiento de la población.

**Las zonas objeto de tratamientos redesarrollo deben estar orientadas a:**

1. Evaluación de los inmuebles con valores arquitectónicos sobresalientes con el fin de ser utilizados.
2. La sustitución total o parcial de algunas estructuras deterioradas o donde se requiera la intervención para la localización de nuevos usos.
3. La subutilización o reciclaje de edificaciones para otros usos, estimulando las viviendas y el equipamiento urbano complementario.
4. Modificación total o parcial de los usos existentes.
5. Potenciar la calidad y el aumento de áreas para espacios públicos y equipamientos colectivos.
6. Disminuir la terciarización en el uso del suelo.
7. Densificar el área de vivienda en la zona equilibrando calidad de vida.

**PARÁGRAFO .** Pertenecen a este tratamiento : Especialmente el sector de las Galerías, que requiere una inmediata intervención urbana para detener su progresivo deterioro.

## Artículo 134. TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Se definen, de acuerdo con la Ley 9ª, como “El tratamiento orientado a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los habitantes, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura de servicios, la densificación racional del área para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la

conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad”

Se debe dar entonces tratamiento de renovación a zonas con alto deterioro físico que harán llevado a la disminución de calidad de vida de los habitantes, a zonas con procesos de deterioro físico, ambiental y social, en donde será necesario rehabilitar lo positivo y revalorizar los conjuntos existentes.

De la misma forma se generan tratamientos de renovación urbana en áreas que hayan o estén siendo sometidas a proyectos estructurantes o de infraestructura que generen una modificación en las estructuras del entorno y en los usos del suelo; o aquellas áreas sometidas a cambios totales o parciales de uso, como el desplazamiento de usos de nivel municipal o urbano o áreas industriales entre otras.

**El tratamiento de renovación urbana debe contemplar:**

1. El mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes afectados.
2. Un estudio detallado de los usos del suelo para prohibir los inadecuados, restringir los tolerados e incentivar aquellos usos que generarán las condiciones o características que se le quieran imprimir al sector.
3. La valoración de elementos característicos existentes y de los bienes históricos y culturales.
4. La generación de nuevos espacios públicos que satisfagan las necesidades de la población futura.
5. La dotación de equipamientos colectivos para la población residente actual y proyectada.
6. La articulación de la zona al sistema estructurado de la ciudad, mediante la conformación de elementos que lo potencien, como las centralidades urbanas.
7. El aprovechamiento de los proyectos estructurantes para la localización de usos de nivel urbano y municipal.
8. Incentivo del uso de vivienda o la densificación poblacional, posterior a la disminución de la terciarización del uso del suelo.
9. La integración vial y de servicios a las áreas circundantes.

**PARÁGRAFO** . Pertenecen a este tratamiento : En un proceso de renovación urbana y de desenbotellamiento vial que redunde en beneficio del municipio el sector de las Galerías y el Barrio Calle Caliente deben integrarse en un proyecto urbano tendiente a la construcción de la variante que desvíe los flujos vehiculares pesados del centro histórico.

## Artículo 135. TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Es el tratamiento a áreas que están ubicadas dentro del perímetro urbano y que aun no se han desarrollado urbanísticamente a pesar de cumplir con todos los requisitos geológicos ambientales, geomorfológicos y técnicos adecuados.

El tratamiento de desarrollo en el presente plan se considera prioritario en las denominadas zonas ZA, para consolidar la actual malla urbana y disminuir las ampliaciones del perímetro urbano sobre áreas de valor ambiental, considerando la ausencia de áreas para el desarrollo sin el detrimento de los recursos ambientales y naturales.

Las áreas para el desarrollo prioritario son de vital importancia para la localización de proyectos de vivienda aplicando las densidades propuestas y los índices de cesión necesarios.

Igualmente hacen parte de las áreas para el desarrollo de proyectos urbanos para la disminución de los déficit de espacios públicos y equipamientos colectivos y la localización de centralidades.

**Las áreas con tratamientos de desarrollo deberán considerar:**

1. Que son de carácter prioritario
2. La aplicación de los índices y densidades propuestos
3. La dotación de las áreas para la localización de infraestructuras de equipamientos colectivos y espacios públicos.
4. La inserción dentro de los tejidos urbanos a través de las vías y el espacio público.
5. La generación de las obras necesarias para la consolidación y articulación urbana (vías, equipamientos, espacios públicos).



6. La propuesta de usos y su localización en el plan de detalle.

7. La localización de vivienda.

**PARÁGRAFO** . Pertenece a este tratamiento : El sector de Puerto Arturo

### TRATAMIENTOS

TRATAMIENTO	GRUPO	SECTOR O BARRIO QUE CORRESPONDE
<b>CONSERVACIÓN</b>	<b>A</b>	Institucional, Comercial y Mixto ( Institucional, Comercial y Vivienda); Centro, Alcaldía, Oficina de Instrumentos Públicos, Notaría, Juzgados.
<b>CONSERVACIÓN MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>B</b>	Carrera 8 entre calles 3 y 9, San Juan de Dios; Carrera 7 entre calles 3 y 4 Sector de la Casa Campesina; Carrera 7 entre calles 6 y 9 Sector de la ciénaga; Calle 3 entre carreras 4 y 10; Calle 5 y calle 6 entre carreras 5 y 6 sector Sur occidental del Alto.
<b>CONSERVACIÓN MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>C</b>	Calle Real (carrera sexta) y carrera séptima entre calles 9 y 11 y prolongación de la sexta hasta la calle 12.
<b>CONSERVACIÓN MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>D</b>	<b>Barrios:</b> Obrero Alto, El Alto, 20 de Julio, Empleados, Cramsa, Cristo Rey, El Estadio, El Hipódromo, Villa Martha y sector Gallera Vieja.
<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>E</b>	<b>Barrios:</b> Fundadores, Sesquicentenario y el Bosque I Etapa.
<b>REHABILITACIÓN REDESARROLLO</b>	<b>F</b>	<b>Barrios:</b> Galán y 20 de Julio ( Toriles )
<b>TRATAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>G</b>	<b>Barrios:</b> Obrero Bajo, Calle Caliente y El Playón
<b>REHABILITACIÓN</b>	<b>H</b>	<b>Barrio:</b> Palenque
<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>I</b>	Carreras 6 7 y 8 entre calles 12 y 15; Carreras 6 y 7 entre calles 15 y 19. <b>Barrios:</b> El Barquito, La Cuchilla Baja, La Paz,

<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>J</b>	Barrios: La Paz, Pinares del Tachuelo, Los Álamos, Germán Mejía, Luis Higuera, Los Alpes, Porvenir, Nueva Asociación de Vivienda y Carlos Isaza Mejía.
<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>K</b>	Barrios: El Carmen y La Cárcel
<b>REHABILITACIÓN</b>	<b>L</b>	Calle 24 hasta La Chec entre la Vía a San Félix Y la Vía Alternativa a La Chec ( Antiguo camino a Las Encimadas )

## Artículo 136. NORMAS COMPLEMENTARIAS. DEFINICION.

Se trata de aquellas normas relacionadas con las actuaciones, programas, y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes General y urbano del Plan de Ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de Ejecución que se establece en el artículo 18 de la ley 388 de 1997. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Entre otras pertenecen a esta categoría:

1. La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.
2. La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en las zonas de alto riesgo.
3. Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

**PARAGRAFO.** Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal

manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

## Artículo 137. TERRENOS E INMUEBLES DE DESARROLLO.

Dentro del plan vial y de transportes se plantea la necesidad prioritaria de la construcción de un terminal de transportes el cual se localiza en el sector donde actualmente esta ubicado el parqueadero de Bomberos, éste se integraría con el trazado de la variante.

### Objetivos.

1. Recuperar el espacio público en el sector de la Galería
2. Concentrar las empresas de servicios de transportes para comodidad de la ciudadanía.
3. Mejorar el servicio de transportes tanto veredal como intermunicipal.

### Población Beneficiada.

En general la población del sector de las galerías especialmente, e indirectamente la población urbana y rural del municipio.

### Proyección.

El presente proyecto se plantea a mediano plazo, inicialmente estableciendo el sector en forma de casetas con adecuación vial en carriles de manera que se agrupen las empresas de transporte. Esta situación se convierte en un pequeño polo de desarrollo en el cual confluyen varias actividades económicas.

Además se debe modificar el sentido de las vías y adaptarlas al tránsito vehicular, para aprovechar este sector intermedio con la importancia de sus relaciones con el resto del área urbana.

## Artículo 138. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.

Los programas de vivienda de interés social estarán encaminados a la construcción de vivienda en coordinación con el gobierno nacional y departamental estos se localizarán en las zonas de consolidación urbana y / o de expansión urbana.

Estos proyectos deben incluir diseños urbanísticos, disponibilidad de servicios públicos, áreas verdes y sistema de parques.

Se deben reconocer nuevas formas asociativas de construcción de vivienda por autogestión y autoconstrucción, como mecanismo de participación de la comunidad.

Se plantea la implementación de planes de vivienda en el sector del barrio El Bosque y algunos lotes que existen en sector del barrio La Cuchilla como parte de la reestructuración urbana.

Se deben desarrollar con entidades públicas y privadas, programas de construcción de vivienda de interés social en sector de expansión urbana del municipio.

### Objetivo

- ▶ Dotar de vivienda a población de escasos recursos mediante sistemas de pago favorables.
- ▶ Solución a problemas de viviendas a reubicar.

### Población Beneficiada.

- ▶ Población de escasos recursos del municipio y población que habita zonas alto riesgo.

Cuantificación de la demanda y oferta del bien o servicio y determinación del Déficit.

Horizonte de Evaluación: 10 años.

Nombre del bien o servicio: Vivienda de Interés Social.-

Unidad de medida: vivienda por familia.

Variación Oferta demanda Vivienda de Interés Social

PERIODO	UBICACIÓN	OFERTA	DEMANDA
2001 a 2003	Área de	100	600
2004 a 2006	consolidación urbanística,	500	700
2007 a 2009	expansión y renovación urbana	800	800

Se establece un tratamiento de redesarrollo y renovación urbana para renovar zonas homogéneas del municipio como es el caso del sector de La Cuchilla estas pueden ser con vivienda de interés o planes de vivienda asociativos.

## Artículo 139. MEJORAMIENTO INTEGRAL DE VIVIENDAS.

Se continua con los programas de mejoramiento integral de viviendas a nivel urbano de manera que se implementen y asignen subsidios sobre todo a personas de escasos recursos o donde las condiciones de saneamiento no son optimas. Este es el caso de los barrios Galán, El Playón, Calle Plana, 20 de Julio, Calle Caliente, así mismo se implementarán planes de viviendas para reubicación de personas que se encuentran en zonas de alto riesgo.

Los programas de mejoramiento de vivienda que se desarrollarán a través del instituto de vivienda se realizaran de forma concertada con otras entidades publicas y estarán dirigidos a beneficiar a la población de bajos ingresos (estratos 1 y 2).

### Objetivos.

1. Mejorar las condiciones de vida de personas de escasos recursos.
2. Mejorar las condiciones de salubridad en sectores marginados del municipio.

### Proyección.

Este programa debe seguirse realizando por el espacio de vigencia del presente plan.

## Artículo 140 . INSTRUMENTOS NORMATIVOS

El presente Acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán el principal instrumento de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento cabal del proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

## Artículo 141 . LICENCIAS URBANISTICAS. DEFINICION.

La licencia es el acto por el cual se actualiza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras. (Cap. I Art. 1 decreto 1052 de 1998).

## Artículo 142. CLASES DE LICENCIAS.

Las Licencias podrán ser de urbanismo o de construcción. ( Cap. I 2 decreto 1052 de 1998)

## Artículo 143. LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de urbanismo, la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos o privados y las obras de la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permita la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el plan de ordenamiento territorial del municipio. Son modalidades de la licencia y urbanismo las autorizaciones que se concedan para la autorización de un predio ya sea en suelo rural o suelo suburbano. Para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y / o encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.

Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones. (Cap. 1 Art. 4 decreto 1052 de 1998).

## Artículo 144. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.

Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el plan de ordenamiento territorial 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. (Cap. 1 Art. 4 decreto 1052 de 1998)

## Artículo 145. OBLIGATORIEDAD.

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 la persona o autoridad competente antes a la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento. (Cap. I Art. 5 decreto 1052 de 1998).

## Artículo 146. TITULARES DE LICENCIAS.

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. (Cap. I Art. 8 decreto 1052 de 1998).

## Artículo 147. SOLICITUD DE LICENCIAS.

El estudio, tramite y expedición de licencias, se hará solo 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 de 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, visto aprobatorio a los planos necesarios para la construcción y los reglamentos de la propiedad horizontal, la citación y notificación a vecinos y, la gestión ante entidad competente para la asignación, rectificación y certificación de la nomenclatura de los predios y construcciones con sujeción a la información catastral correspondiente.

**PARAGRAFO 1.** Si durante el termino que transcurre entre la solicitudes de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o 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 la debida forma.

**PARAGRAFO 2.** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno a cerca de titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o mas inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. (Cap.I. Art. 9 decreto 1052 de 1998).

## Artículo 148. DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. 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 meses a la fecha de la solicitud.
2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y presentación de la misma mediante el documento legal idóneo.
3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de la localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. 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 a las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.
6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.



7. La manifestación de si el proyecto sometido a consideración se destinará o no a vivienda de interés social, de lo cual se dejará constancia en el acto que resuelva la constancia.

**PARAGRAFO 1.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación, restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio arquitectónico, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1. A 6. Del presente artículo, concepto favorable de la demolición, 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 a cerca de la licencia a mas tardar dentro de los 30 días calendarios siguientes a la fecha de la solicitud.

**PARAGRAFO 2.** Cuando se trate de licencias que autoricen ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, al solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 al 6, copia autorizada de 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.

## Artículo 149. DOCUMENTOS PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.

Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 al 7 del artículo 10 del decreto 1052 de 1998 deben acompañarse:

1. Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos.
2. Certificación expedida por la autoridad o autoridades municipales competentes , acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del termino de vigencia de la licencia.

## Artículo 150. DOCUMENTOS PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION.

Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del artículo 10 del decreto 1052 de 1998 deben acompañarse:

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 los 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 artículo 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 de los diseños y de la información contenidos en ellos.

Tres copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmados o rotulados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

## Artículo 151. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS.

En ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verifican la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de las licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de las normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

## Artículo 152. PRINCIPIOS DEL REGIMEN NORMATIVO.

La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentaran la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinantes del plan territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá un derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaboraran de tal forma que se facilite su comprensión , aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

## Artículo 153. SOBRE SANCIONES URBANISTICAS. CONTROL.

En desarrollo del artículo 61 del decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento a la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultadas atribuidas a los funcionarios del ministerio público y de la veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del medio ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses públicos.

**PARAGRAFO.** Para tal efecto , dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades prevista en este artículo. (CAP. 5 ART. 83 DEC. 1052 DE 1998).

## Artículo 154. INFRACCIONES URBANISTICAS.

Toda actuación de parcelación , urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las Sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística , la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de uso del suelo, lo

mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento e instalaciones sin la respectiva licencia.

**PARAGRAFO** En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma. El alcalde de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 108 de la presente ley.

## Artículo 155. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN SANCIONES.

Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

**PARAGRAFO.** La restauración de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

## Artículo 156. SANCIONES URBANISTICAS.

El Artículo 66 de la ley 9ª de 1989 quedará de acuerdo al artículo 104 de la ley 388 de 1997 así:

Las Infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del alcalde municipal quien las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilan entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de la demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100 %) sobre la suma de la señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta(70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en

terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos son conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que mas adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones sin licencia además de la de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y suspensión de servicios públicos domiciliarios de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales para quienes ocupen en forma permanente los parque públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales además de la demolición de cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
5. la demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**PARAGRAFO 1.** Si dentro de los plazos señalados al efecto lo infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**PARAGRAFO 2.** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, distrital o del departamento espacial de San Andrés y Providencia, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en las zonas de alto riesgo, si los hubiere.

## Artículo 157. ADECUACION A LAS NORMAS.

En desarrollo del artículo 105 de la ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2°. Del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción de ordenará la medida policiva de suspensión y de sellamiento de las obras. En los casos previstos en el numeral 3° del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios publicas domiciliarios y la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia correspondiente o para terminar la renovación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención de la misma, y la imposición de las multas sucesivas aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1° del artículo anterior.

## ARTICULO 158. OBLIGACIÓN DE LA RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACION.

Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

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

Las anteriores disposiciones se aplican igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan

con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

## **Artículo 159. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS.**

Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la ley 388/97 y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7°. Del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

## **Artículo 160. NORMAS URBANISTICAS GENERALES. DEFINICION.**

(Artículo 15 inciso 2 Ley 388/97) Las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e, igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

1. Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.
2. La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

3. La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del Plan.
4. Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.
5. Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.
6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.
7. El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.
8. Las demás previstas en la presente Ley o que se consideren convenientes por las autoridades municipales.

## Artículo 161. AISLAMIENTOS.

En el centro histórico se conservarán los paramentos frontales existentes en las edificaciones y se tendrán en cuenta todas las disposiciones de su reglamentación, en las nuevas urbanizaciones se realizarán retiros en los patios posteriores de tres metros por el ancho del lote, el cual se conservará en cada uno de los pisos que se construyan. Para las construcciones en serie los aislamientos laterales se determinarán de acuerdo a ley 400 de 1997 normas para construcciones sismo resistentes.

## Artículo 162. VOLUMETRIAS

se permitirán los voladizos en urbanizaciones o viviendas aisladas que se construyan por fuera del perímetro del centro histórico y cuenten con un ancho de andén mínimo de 1.00 mts. Este voladizo nunca podrá superar el 60 % del ancho del



andén y su máximo, con antejardín mínimo de 3 mts medidos en forma perpendicular al andén, será de 0.90 mts.

**PARAGRAFO.** No se permitirá la construcción de voladizos de ningún tipo en el centro histórico ( Art. 56 Reglamentación centro Histórico de Salamina Acuerdo 025 de 22 de julio de 1994) ni en sectores consolidados.

## Artículo 163. ALTURAS EN EL CENTRO HISTORICO.

Las alturas en el centro histórico se determinarán de acuerdo a lo establecido en el proyecto de acuerdo No 025 de julio 22 de 1994, con el cual se reglamenta el conjunto urbano de Salamina y según resolución No 000002-12 de marzo de 1982 del Concejo de Monumentos Nacionales con la cual se declara a Salamina como monumento Nacional.

## Artículo 164. ALTURAS EN ZONAS DIFERENTES AL CENTRO HISTORICO.

Para vivienda se estipula como altura mínima de piso 2.20 metros, el número de pisos permitidos se establece de acuerdo al siguiente cuadro :

ALTURAS EN ZONAS DIFERENTES AL CENTRO HISTORICO			
TIPO DE EDIFICACION	ANCHO DE LA CALZADA	ALTURA EN LOS PISOS	
		MINIMO	MAXIMO
VIVIENDA UNIFAMILIAR	6 MTS	1	2
VIVIENDA BIFAMILIAR	6 MTS	1	2
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	7 MTS	2	3

## Artículo 165. NORMAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA.

El tratamiento de renovación urbana debe contemplar:

1. El mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes afectados.
2. Un estudio detallado de los usos del suelo para prohibir los inadecuados,

restringir los tolerados e incentivar aquellos usos que generaran las condiciones o características que se le quieran imprimir al sector.

3. La valoración de elementos característicos existentes y de los bienes históricos y culturales.
4. La dotación de equipamientos colectivos para la población residente actual y proyectada.
5. La articulación de la zona al sistema estructurado de la ciudad, mediante la conformación de elementos que lo potencien, como las centralidades urbanas.
6. El aprovechamiento de los proyectos estructurantes para la localización de usos del nivel urbano y municipal.
7. Incentivo del uso de vivienda o la densificación poblaciones, posterior a la disminución de la terciarización del uso del suelo.

## **CAPITULO VII : SOBRE PLANES PARCIALES.**

### **Artículo 166 . PLANES PARCIALES.**

De acuerdo con La Ley 388, Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

Se establece la realización de planes parciales para los siguientes sectores ya que es necesario la elaboración de planes complementarios sobre algunas disposiciones que deben ser basadas en la necesidad urgente y particular de los siguientes sectores territoriales y aspectos municipales:

1. El corregimiento de San Félix, ya que el cambio de uso del suelo afecta y requiere de tratamiento especiales para su implementación.
2. Las zonas de alto riesgo por deslizamientos en la zona urbana sobre todo en el sector de Palenque. Evidentemente debe tener un manejo adecuado dado la cantidad de familias y porción del territorio que afecta.

3. Bosque de Palma de Cera Vereda la Samaria. Por su gran importancia ambiental amerita, ser integrada en un paquete especial.
4. Los Barrios de Calle Caliente, El 20 de Julio y el Barrio Galán. Sectores de mayor índice de NBI en el área urbana.
5. Plan Turístico.
6. Plan para la recuperación del sector IV del centro histórico, Las Galerías.
7. Plan de Manejo del Espacio Público.

#### **Objetivo.**

Efectuar un tratamiento adecuado a sectores y áreas del territorio municipal, de mayor vulnerabilidad, en procura de su mejoramiento integral.

## **CAPITULO VIII SOBRE PROGRAMA DE EJECUCIÓN .**

### **Artículo 167 . DEFINICION.**

El Programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

### **Artículo 169. ADOPCIÓN DEL PLAN**

Adoptase el programa de ejecución contenido en el documento técnico de soporte sustento del Plan de Ordenamiento Territorial de Salamina.

### **ARTICULO 170.**

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación.

## PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Salamina a los       días del mes de septiembre de 2001

JOSE NEVED MONCADA PATIÑO  
Presidente

VIOLEDY QUINTERO IDARRAGA  
Secretaria