

ACUERDO No. 021 (Junio 21/2000)

*Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del
Municipio de Acacías*

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ACACIAS META.
*En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial
Las conferidas por la ley 388/97, y Considerando:*

A C U E R D A:

ARTICULO 1: *Adóptese el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Acacías, consignado en las siguientes partes, títulos, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo los mapas, planos, gráficos, tablas y anexos que se mencionen.*

PARTE I

COMPONENTE GENERAL

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 2: *El Ordenamiento Territorial se entiende como una política de Estado y a la vez un instrumento de planificación, que permite “orientar la planeación del desarrollo desde una perspectiva holística, prospectiva, democrática y participativa” y como instrumento de planificación, aporta al proceso enfoques, métodos y procedimientos que permiten acercar las políticas de desarrollo a la problemática particular de un territorio.*

EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 3: *El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento mediante el cual los municipios integran y proyectan su territorio, las políticas y estrategias económicas, sociales, ambientales y culturales, con el fin de lograr la coherencia entre los objetivos de desarrollo y los procesos de uso y ocupación del territorio.*

PRINCIPIOS BASICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 4: *El proceso de formulación y gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, se adelanta bajo los siguientes principios:*

INTEGRAL: *Caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar las dimensiones biofísica, económica, sociocultural, políticoadministrativa y espacial; de forma interactuante en el Municipio.*

PARTICIPATIVA: *Aporte legitimidad y viabilidad al proceso. Depende de la participación de los actores sociales y busca garantizar el control ciudadano a las decisiones de gobierno.*

ARTICULADOR: *El proceso de ordenamiento territorial establece armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles del territorio.*

DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS: *Entendida como complementariedad, subsidiariedad y concurrencia el ordenamiento territorial incorpora los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las Entidades Territoriales o Administrativas.*

EQUILIBRIO TERRITORIAL: *La ejecución de políticas de ordenamiento territorial busca reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población, a través de la adecuada distribución de actividades y servicios básicos, la mejor organización funcional del territorio y las posibilidades de su uso.*

SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: *Es un principio que propone porque el uso y aprovechamiento de los recursos naturales sea de forma tal que no se llegue a su agotamiento y/o deterioro, asegurando así que las próximas generaciones puedan gozar de los mismos recursos en cantidad y calidad adecuados.*

PROSPECTIVO: *Permite identificar las tendencias de uso y ocupación del territorio, y el impacto que sobre él tienen las políticas sectoriales y macroeconómicas. Prevalece el interés público sobre el interés particular.*

POLITICAS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL

ARTICULO 5: *El proceso de desarrollo territorial se adelantará para su formulación y gestión con principios de: participación social, prevalencia del interés público sobre el interés particular, equidad, sostenibilidad, competitividad, equilibrio del desarrollo territorial, función social y ecológica de la propiedad, distribución equitativa de las cargas y beneficios, con un alto sentido de la coordinación administrativa e institucional liderada por el Alcalde.*

ARTÍCULO 6: POLITICAS

a.- Contribuirá a la modernización del estado, descentralización y autonomía territorial.

b.- Alcanzará las mejores condiciones y calidad de vida de los habitantes, atendiendo los principios y preceptos constitucionales y legales.

c.- Articulará su accionar con las políticas, objetivos y estrategias de desarrollo de los niveles Nacional, Regional, Departamental y Municipal estableciendo armonías con lo establecido por la Ley 388 de 1997.

d.- Preservación del patrimonio ecológico y búsqueda de la identidad cultural del municipio.

e.- Desarrollo de lo urbano y lo rural armónico y equilibrado, comprometido en su contexto regional.

ARTÍCULO 7: OBJETIVOS

a.- El Plan orienta el desarrollo territorial y regula su utilización y transformación

b.- Establecer las relaciones funcionales urbano – rurales y urbano – regionales que garanticen la correlación espacial del Municipio con su contexto regional.

c.- Diseñar un crecimiento ordenado del asentamiento urbano buscando las áreas de mejores condiciones.

d.- Programar un sistema vial intra urbano acorde y articulado a la ubicación regional ganando flujos económicos, previendo un bienestar con el peatón.

e.- Lo urbano definirá un perímetro que incluya los terrenos actualmente desarrollados y los de futuro desarrollo proyectando una expansión a (9) años mínimo. Comprendida un área actual de servicios y su crecimiento gradual en expansión.

f.- Garantizar áreas de uso público y una calidad y ambiente sano del entorno.

g.- Concretar las necesidades de infraestructura para el desarrollo y con adopción de planes y concreción de proyectos, implementar el modelo de desarrollo territorial futuro.

h.- Lograr que el espacio público, con calidad y función definida, complemente los espacios dentro de un diseño armónico y amable, que amplíe los existentes.

ARTÍCULO 8: ESTRATEGIAS

a.- *La administración Municipal concurrirá con una adecuada oferta de servicios garantizando el desarrollo*

b.- *Dará continuidad al proceso de planeación y desarrollo territorial.*

c.- *Concretará las potencialidades, limitaciones y conflictos determinando las ventajas comparativas de uso del suelo.*

d.- *Localizar los asentamientos, la infraestructura física, los equipamientos colectivos y actividades sociales y económicas que incidan el modelo de aptitudes del territorio.*

e.- *Priorizar la ocupación de áreas de expansión, promoviendo los usos de destinación por vocación.*

f.- *Establecer los procedimientos administrativos, competencias, instancias de gestión e instancias de participación que vinculen el seguimiento en la ejecución del plan. Otorgar facultades especiales a la administración Municipal y Alcalde para ejecutar el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.*

INSTRUMENTOS NORMATIVOS

ARTICULO 9: *El presente acuerdo y las demás disposiciones reglamentarias del mismo, serán los instrumentos de gestión administrativa para lograr la realización y cumplimiento del proceso de ordenamiento territorial.*

PARAGRAFO: *Hace parte integral del presente acuerdo los instrumentos que se mencionan en los artículos subsiguientes en especial los planos que se mencionan en cada uno de los artículos, los cuales deberán ser entendido con sujeción a dichos planos.*

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 10: *Serán instrumentos de planificación del desarrollo en el municipio de Acacias los planes sectoriales de salud y educación, el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los cuales deben ser complementarios.*

PARÁGRAFO: *La Administración Municipal, actualizará, en tiempo no mayor hasta el primer año del corto plazo los planes sectoriales citados en el presente artículo.*

INSTRUMENTOS TECNICOS

ARTICULO 11: *Son instrumentos técnicos los mapas, ficha básica municipal, estadísticas y el diagnóstico territorial en todas sus dimensiones, los cuales forman el sistema de información municipal.*

EL SISTEMA DE INFORMACION MUNICIPAL

ARTICULO 12: *Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se crea el Sistema de Información Municipal, compuesto por archivos estadísticos, dentro de los cuales está la ficha básica municipal, diagnóstico territorial, cartografías y mapas.*

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 13: *Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial municipal, se deben incorporar al Plan Plurianual de inversiones del Plan de Desarrollo Municipal, mediante el programa de ejecución.*

INSTRUMENTOS DE PARTICIPACION Y CONTROL SOCIAL

ARTÍCULO 14: *Para el cabal cumplimiento en la implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal se establecerá una veeduría ciudadana y formará parte de ésta el Consejo Municipal de Planeación, de acuerdo la ley 152 de 1.994.*

VIGENCIA

ARTICULO 15: *La formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se plantea al corto, mediano y largo plazo con el ajuste que el futuro estrictamente se requiera y tendrá una vigencia de nueve (9) años para el corto, mediano y largo plazo, es decir 1.999 – 2.008*

CONTENIDO ESTRUCTURAL

ARTICULACION EN EL CONTEXTO REGIONAL

ARTICULO 16: *El municipio de Acacías geográficamente está situado en la parte central de la república de Colombia, sobre el llamado piedemonte llanero, en la zona Noroccidental del Departamento del Meta. Corresponde a la Región de la Orinoquia.*

REGIONES ADMINISTRATIVAS Y DE PLANEACION

ARTICULO 17: *Acacías se encuentra bajo la jurisdicción del Consejo Regional de Planificación Económica y Social CORPES DE LA ORINOQUIA, al que*

pertenecen los departamentos de Arauca, Casanare, Meta, Guaviare, Vaupés y Vichada.

TERRITORIOS BAJO REGIMENES ADMINISTRATIVOS ESPECIALES

ARTICULO 18: *El municipio de Acacías, en cuanto al manejo de recursos naturales, acatará las directrices emanadas de la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía, CORPORINOQUIA.*

ARTICULACION EN EL CONTEXTO DEPARTAMENTAL

ARTICULO 19: *El municipio de Acacías de acuerdo a las directrices de subregionalización del departamento se encuentra en la subregión del Piedemonte en el área de transición y está ubicada al noroccidente del Departamento del Meta y todas sus acciones, planes, programas y proyectos deberán estar orientados contextualmente en el desarrollo de la subregión.*

JURISDICCION TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 20: *El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos. Según Decreto 1353 del 7 de Agosto de 1947.*

ORGANIZACIÓN Y DIVISION TERRITORIAL MUNICIPAL

ARTICULO 21: *El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública adopta la siguiente división territorial, comprendida por el sector urbano o cabecera municipal (suelo urbano y de expansión urbana) y el sector municipal o suelo rural que comprende las veredas de: Alto Acaciítas, Alto Acacías, Brisas del Guayuriba, Caño Hondo, Carmen de Cola de Pato, Cruce de San José, Dinamarca, El Centro, El Diamante, El Líbano, El Playón, El Recreo, El Resguardo, El Rosario, El Triunfo, Frescovalle, Laberinto, La Cecilita, La Esmeralda, La Loma, La Palma, La Pradera, La Primavera, La Unión, Las Blancas, Las Margaritas, Loma del Pañuelo, Loma de San Juan, Loma de San Pablo, Loma de Tigre, Los Pinos, Manzanares, Montebello, Montelibano, Patio Bonito, Portachuelo, Quebraditas, Rancho Grande, San Cayetano, San Cristóbal, San Isidro de Chichimene, San José de Las Palomas, San Juanito, San Nicolás, Santa Rosa, Santa Teresita, Sardinata, Venecia, Vista Hermosa. También se encuentran los predios de la Colonia Penal de Oriente y el Parque Nacional Sumapaz que se presenta en el mapa A-1 división política.*

CLASIFICACION Y ZONIFICACION GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTICULO 22: *En el municipio de Acacías el suelo se clasifica como: suelo urbano, suelo de expansión urbana, y suelo rural y se delimita como aparece en el mapa PB-1 Clasificación General del Suelo.*

DELIMITACION DE LAS AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES.

ARTICULO 23: *Comprenden aquellas actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente representados por ecosistemas estratégicos, como son las áreas de las microcuencas abastecedoras de acueductos en todo el territorio y están delimitadas según la ley así: 100 mts a la redonda a partir de su afloramiento; para los cauces de los ríos, caños y arroyos permanentes o intermitentes ubicados en la zona rural que discurren sus aguas durante al menos las dos terceras partes del año, una faja de 50 mts de ancho paralela a los niveles promedios por efecto de las crecientes ordinarias a cada lado del cauce; para la zona urbana será de 20 mts a cada lado del cauce natural.*

ARTICULO 24: DEFINICION. *El suelo urbano es aquel en que se encuentran los terrenos que pueden contener desarrollos de proyectos en todos los usos según la zonificación establecida en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, enmarcado dentro de una línea de perímetro urbano, menor o igual al denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.*

ARTICULO 25: DEFINICIÓN *Se entiende por área de expansión urbana la porción del territorio municipal destinada al crecimiento futuro de la ciudad, ubicada inmediatamente al exterior del perímetro urbano, en la cual el municipio no está en capacidad técnica de ofrecer la instalación de infraestructura de servicios y el propietario o urbanizador debe realizar las obras correspondientes a las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones de parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales a nivel de pavimento, andenes y sardineles.*

ARTICULO 26: DEFINICIÓN: *Se entiende por suelo suburbano una faja de terreno de 600 metros de ancho, del cual su eje coincide con el eje vial de las siguientes vías: Vía Nacional Villavicencio – Granada; corredor vial Rancho Grande - Cruce De San José; Corredor vial Cruce de San José – San Isidro de Chichimene – Vereda la Esmeralda - Cabecera Municipal; corredor vial veredas Santa Teresita – Montelibano – El Resguardo. Ver mapa PB-1 Clasificación General del Suelo.*

ARTICULO 27: DEFINICION : *Entiéndase por área rural la totalidad del área del municipio de Acacías, excluyendo las zonas Sub-urbanas, el área de expansión urbana y el área comprendida dentro del perímetro urbano.*

ARTÍCULO 28: *Áreas con régimen Territorial especial, son áreas con régimen Territorial especial las reservas forestales determinadas en el documento técnico de soporte así:*

a. *Mediante Acuerdo No. 051 de 1997 del Concejo Municipal, fue declarada zona de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de los recursos hídricos que surten las aguas de los acueductos del Municipio.*

b. *El parque nacional natural Sumapaz, creado mediante acuerdo No. 14 de Mayo 2 de 1977 de INDERENA, y aprobado según resolución No. 153 de junio 6 de 1977 del Ministerio de Agricultura.*

ARTICULO 29: *Áreas de riesgo y amenazas naturales, DE LA SIGNIFICACION DEL RIESGO, Cualquier fenómeno de origen natural o humano que signifique un cambio en el medio ambiente que ocupa una comunidad determinada que sea vulnerable a ese fenómeno.*

ARTÍCULO 30: *De los grados de vulnerabilidad: Incapacidad de una comunidad para absorber mediante el ajuste los efectos de un determinado cambio en su medio ambiente, inflexibilidad, incapacidad de adaptarse al cambio que para la comunidad constituye por las razones expuestas al riesgo.*

ARTÍCULO 31: *DE LA AMENAZA: Probabilidad de que ocurra un riesgo frente al cual una comunidad es vulnerable.*

ARTICULO 32: *Las áreas que presentan diferentes grados de riesgo se identifican espacialmente en los mapas B-4 Zonas de Riesgo Rural y B-1 Medio Ambiente y Zonas de Riesgo Urbano.*

PARTE II

COMPONENTE RURAL

ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO

ARTICULO 33: *Clasificación General de los usos del suelo, con el propósito de asignar los usos del suelo para los sectores delimitados en el mapa E-3 Zonificación de la Producción, se clasifican sus usos como principal, complementario, condicionado o restringido y prohibido.*

ARTICULO 34: *Zona uno Parque Nacional Natural Sumapaz.*

- *Uso principal: Protección y conservación*
- *Uso complementario: Rehabilitación turismo.*
- *Uso prohibido; Agricultura, pastoreo, industria y comercio, extracción minera, asentamientos humanos.*

ARTÍCULO 35: *Zona dos veredas: Venecia, San Cristóbal, Colonia Penal de Oriente, El Recreo y Frescovalle.*

- *Uso principal. Protección y conservación, rehabilitación.*
- *Uso condicionado o restringido: Agricultura y pecuaria, asentamientos humanos, recreación y turismo.*
- *Uso prohibido: Agricultura tecnificada, pastoreo extensivo, pastoreo semi extensivo, industria y comercio, extracción minera.*

ARTÍCULO 36: *Zona tres, veredas: Portachuelo, Los Pinos, Líbano, Laberinto, Manzanares, Vista hermosa, Loma de San Juan.*

- *Uso principal. Rehabilitación*
- *Uso complementario: Protección y conservación*
- *Uso condicionado o restringido: Agricultura y pecuaria, agricultura con tecnología apropiada, asentamientos humanos, recreación y turismo.*
- *Uso prohibido: Pastoreo extensivo, pastoreo semi - extensivo, industria y comercio.*

ARTICULO 37: *Zona cuatro, veredas: San Pablo, Loma del Pañuelo, Brisas del Guayuriba, Pradera, Diamante, Las Blancas, Alto Acaciñas, La Palma, El Playón, Alto Acacias, San Juanito.*

- *Uso principal: Rehabilitación.*
- *Uso complementario: Agricultura y pecuaria, protección y conservación, recreación y turismo.*
- *Uso condicionado o restringido: Agricultura con tecnología apropiada, pastoreo semi extensivo, industria y comercio, extracción minera, asentamientos humanos.*
- *Uso prohibido: Pastoreo extensivo.*

ARTICULO 38: *Zona cinco, veredas: Sardinata: El Rosario, Las Margaritas, Montelibano, La Esmeralda, Montebello, El Resguardo, Perímetro Urbano, Santa Teresita, San Nicolás, Rancho Grande, El Centro, Loma de Tigre, Cecilita, Cruce de San José.*

- *Uso principal: Agricultura y pecuaria, pastoreo semi extensivo, industria y comercio, asentamientos humanos, recreación y turismo, extracción minera.*

- *Uso complementario: Agricultura con tecnología apropiada, pastoreo extensivo, protección y conservación, rehabilitación.*

ARTÍCULO 39: Zona seis, veredas: San Cayetano, Caño Hondo, San Isidro de Chichimene, Santa Rosa, El Triunfo, La Primavera, Quebraditas, Patio Bonito, Dinamarca.

- *Uso principal: Agricultura con tecnología apropiada, pastoreo extensivo, industria y comercio, extracción minera.*
- *Uso complementario: Agricultura y pecuaria, pastoreo semi extensivo, protección y conservación, rehabilitación, recreación y turismo.*
- *Uso condicionado o restringido: Asentamientos humanos*

ACTIVIDADES SOCIOECONOMICAS

ARTICULO 40: Protección – Conservación: *Corresponde a un tipo de uso de la tierra donde persiste la preservación en su estado natural o actual de las condiciones que caracterizan dichas áreas con sus valores paisajístico y/o áreas donde se manejan criterios de conservación de los recursos hídricos y bióticos, tales como las rondas de los ríos Acacías, Acaciñas, Sardinata, Orotoy, y las microcuencas abastecedoras de agua para los acueductos, lo mismo que los bosques naturales con que cuenta, los suelos de protección-conservación se encuentran identificados en el mapa E-3 Zonificación de la Producción zonas 1,2,3.*

ARTICULO 41: Extracción minera: *Corresponde a la explotación de diversos materiales del subsuelo como es la extracción de materiales minerales o recursos naturales no renovables, en nuestro caso el petróleo Mapa B-5 Cobertura Vegetal y Uso Actual del Suelo, y material de río Mapa PB-2 Mejoramiento Ambiental.*

ARTÍCULO 42: Agricultura y Pecuaria: *Utilización y aprovechamiento de las tierras para la producción de alimentos. Un alto porcentaje del suelo rural es apto para la producción agropecuaria. Ver mapa E-3 zonificación de la producción – zonas 4,5.*

ARTÍCULO 43: Agricultura y Pastoreo Semi-extensivo: *Son áreas en las cuales se puede combinar la agricultura y el pastoreo semi-extensivo. Está determinado por praderas mejoradas y nativas, la mayoría de los suelos son aptos para la producción de pastos, por su aptitud se pueden utilizar en pastoreo semi-extensivo y en agricultura, ver mapa E-3 zonificación de la producción –zonas 4, 5, 6.*

ARTICULO 44: Pastoreo Extensivo: *Son suelos aptos para cultivos permanentes (palma africana es predominante en el área) y semi-permanentes, se puede*

combinar con pastoreo extensivo como actividad complementaria, el área se encuentra identificada, en el mapa E-3 Zonificación de la producción zona 6.

ARTICULO 45: Agricultura con Tecnología Apropriada: *Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyan a la recuperación del suelo y demás recursos, en su gran mayoría son zonas productoras de arroz y palma africana, el área se encuentra determinada en el mapa E-3 zonificación de la producción zona 6.*

ARTICULO 46: Recreación y Turismo: *En este caso hace referencia al uso de la tierra que consiste en la explotación o aprovechamiento del espacio para el desarrollo de centros vacacionales, instalaciones de descanso, zonas de camping, (turismo recreativo) o el uso para actividades ecológicas, o de investigación (turismo ecológico, turismo científico o agroturismo). Cada uno de ello requiere de unas condiciones ambientales sociales y culturales diferentes que dificultan la definición de unas cualidades únicas, se tienen en cuenta como requerimiento principal la accesibilidad, zonas que no se encuentren en alto riesgo, seguridad pública, condiciones climáticas, viabilidad normativa y los servicios. Sin embargo para el caso de Acacías se selecciona la accesibilidad, disponibilidad de agua, paisajes y compatibilidad con el uso actual.*

Las zonas identificadas de recreación y turismo son: toda la zona de suelo suburbano que comprende los corredores viales, las cuales tienen buena accesibilidad entre la vía nacional primaria y las vías secundarias y terciarias, buena cobertura de servicios públicos y disponibilidad de agua ya que cuenta con caños y ríos; San Isidro de Chichimene y la prospectiva del teleférico en la vereda San Cristóbal, ver mapa EP-1 Estrategia de desarrollo Económico.

ARTÍCULO 47: Asentamientos: *Corresponde al emplazamiento, instalación de viviendas rurales, centros poblados o zonas urbanas. El área urbana cuenta con buena disponibilidad de terrenos para la zona de expansión y se identifican los sitios de amenazas y riesgos naturales lo mismo que los suelos de protección y conservación, que se encuentran determinados y delimitados en el componente urbano.*

ARTÍCULO 48: Industria: *Es la producción manufacturera o de transformación de materias primas en forma mecánica o electromecánica. En Acacías esta actividad la desarrolla la empresa Chevron Petroleum Company of Colombia en la zona de campo Chichimene, dentro del ordenamiento territorial se mantiene como zona industrial hasta que perdure su explotación. Se identifica una zona industrial en la vereda La Pradera, donde se ubica la ladrillera CIMET.*

AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

ARTÍCULO 49: *Las áreas que por sus características representan amenaza de ocurrencia de desastres naturales, se delimitarán y se excluirán de asignárseles usos urbanos o residenciales o de cualquier otro tipo de construcción permanente.*

Para efectos del presente acuerdo declárese como zonas de alto riesgo: por fenómenos hidrometeorológicos como son las inundaciones que se presentan en el río Guayuriba en la margen derecha. Caño Chichimene, vegas del río Acacías en la vereda Dinamarca; por falla geológica de Guaycaramo, que cruza las veredas: Portachuelo, Líbano, Laberinto, Brisas del Guayuriba, Pradera, Colonia, Alto Acaciñas, La Palma, El Playón, Alto Acacías, San Juanito; por deslizamiento de tierra las zonas demarcadas en las veredas: Los Pinos, Líbano, Laberinto, Vista Hermosa, Loma de San Juan, Brisas del Guayuriba, Colonia Penal, San Pablo, Alto Acaciñas, Fresco Valle, Sardinata Alta; por riesgo tecnológico generado por la línea de conducción del gasoducto Cusiana-Apiay-Bogotá, en el que se delimita por un corredor de seguridad de 100 metros, y cruza las veredas: Portachuelo, Líbano, Los Pinos, Sardinata. Las Anteriores áreas expuestas a amenazas y riesgos se identifican en el mapa B-4- Zona de riesgos. En el área urbana, estas zonas son identificadas en el componente urbano.

IDENTIFICACION DE LOS EQUIPAMIENTOS DE SANEAMIENTO, SALUD Y EDUCACION

ARTICULO 50: *El sistema de salud municipal está conformado por un hospital local y un centro de salud (barrio la Independencia) en el área urbana, y seis puestos de salud en el área rural ubicados en las veredas Dinamarca, San Isidro de Chichimene, Manzanares, Montelibano, El Resguardo, San Cristóbal. Ver mapa S-3- Cobertura de Salud y Bienestar.*

Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de acueducto – planos S-1 Acueducto Rurales, y para el tratamiento y disposición final de residuos sólidos y líquidos. Plano PB-2 Mejoramiento ambiental.

ARTICULO 51: *El sistema educativo de Acacías está condicionado por la infraestructura física existente, ver mapa S-2 –Sector Educativo Recreación.*

ARTÍCULO 52: *Rehabilitación: Conservación corresponden a suelos afectados por deforestación, que ha generado erosión, deslizamiento y disminución del recurso hídrico se identifican en el mapa E-3 Zonificación de la producción, zonas 2, 3, 4.*

ARTICULO 53: *Entiéndase por área sub- urbana la franja de terreno que bordea los corredores viales descritos en el artículo 26 de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.*

ARTICULO 54: *Toda construcción que se pretenda adelantarse en los sectores sub-urbanos señalados en el presente plan, deberán solicitar su correspondiente Licencia de Construcción, sujetándose a las normas vigentes en el presente Acuerdo.*

ARTICULO 55: *Toda actividad contaminante deberá solicitar su licencia ambiental sujetándose a los términos de referencia dados por la autoridad ambiental competente.*

ARTÍCULO 56: USOS.- *En las áreas señaladas como sub-urbanas, se permitirán parcelaciones agrícolas, pecuarias y/o residenciales en viviendas aisladas unifamiliares, las cuales no tendrán posibilidad de servicios públicos del área urbana, estos serán provistos por el parcelador con sistemas propios en cada caso. Además de ellas los relacionados con el sector institucional como centros educacionales, hospitales especializados, recreación cultural y / o deportiva concernientes a cajas de compensación, clubes privados, clubes sociales, establecimientos de bienestar, ancianatos, entrenamiento de minusválidos. Dentro de los usos comerciales se aceptan: centros comerciales, exposición y venta de automotores y maquinaria, hoteles, cafeterías, restaurantes, paradores turísticos, bombas de gasolina las cuales deberán solicitar concepto previo sobre el impacto ambiental ante de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal.*

ARTICULO 57: AREAS MINIMAS.- *El lote mínimo para desarrollar cualquier uso descrito en el Artículo anterior, incluyendo el uso de vivienda, es de 1500 mts², con un frente de 30.00 mts. Mínimo.*

ARTICULO 58: INDICE DE OCUPACION.- *El área ocupada por predios no excederá de 20% del área del lote, en uso de vivienda y de 40% en área cubierta construida para los demás usos.*

ARTICULO 59: INDICE DE CONSTRUCCION.- *El área de construcción no podrá sobrepasar el 35% del área total del lote en todos los casos.*

ARTICULO 60: ALTURAS.- *La altura máxima será de dos pisos y altillo en un 25% de la planta anterior, para los usos industriales cuyas características técnicas requiera mayor altura, se permitirá previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación Municipal.*

ARTICULO 61: AISLAMIENTOS.- *El aislamiento frontal de antejardín será de un mínimo de 5.00 mts. El aislamiento posterior, no menor de 5.00 mts, los aislamientos laterales para un piso serán de 4.00 mts. y para dos (2) pisos de 7.00 mts. en todos los casos se considera construcciones aisladas. Los aislamientos sobre todas las vías señaladas como corredores Sub-urbanos, será de 15 mts a cada lado de la vía. como mínimo.*

ARTÍCULO 62: ARBORIZACION.- Cualquiera de los usos a establecer en estas normas, se obliga a mantener no menos del 15% del área del terreno arborizado, o con zonas verdes y jardines con especies nativas.

ARTICULO 63: SERVICIOS.- Todo uso que se establezca en las zonas Sub-urbanas deberá contar con su propio servicio de agua potable, provisto por el interesado y en cantidad según las necesidades. Deberá también establecer pozos sépticos o letrinas técnicamente ejecutados, o campos de infiltración adecuados. Se deberán respetar las distancias mínimas entre pozos profundos, para la perforación de los mismos, según la normativa existente.

PARAGRAFO.- Los servicios públicos como telefonía, electrificación, gas natural, televisión estarán dados según la disponibilidad de servicio de las diferentes empresas y deberá coordinarse directamente con ellas.

ARTICULO 64: CESIONES VIALES.- Las vías internas que se tracen en conjuntos cerrados o condominios regidos por reglamentos de copropiedad o propiedad horizontal, no tendrán exigencias de perfiles ni será obligatoria la cesión al Municipio, sino que podrán ser privados en cuyo caso su mantenimiento y conservación serán por cuenta del interesado y / o los usuarios según el uso. El urbanizador responsable deberá anexar a la Secretaría de Planeación Municipal el correspondiente reglamento de copropietarios y / o propiedad horizontal. En los demás casos los perfiles se ajustarán a los dados en el plan vial.

ARTICULO 65: AREAS DE PROTECCION.- Las zonas aledañas a los caños, cañadas, quebradas y ríos, así como las zonas con pendientes superiores al 30 %, deberán tener un área de protección ambiental en una franja de 30.00 mts. a lado y lado del eje del caño, cañada y quebrada. Para el caso del aislamiento de los ríos será de 50.00 mts.

PARTE III

COMPONENTE URBANO

POLITICAS DE OCUPACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 66:: OBJETIVO Dotar del plan de usos del suelo y de zonificación que se compone de: las **Normas de Actuación Urbanística**; el "**Plano PB-1 Prospectiva Suelo Urbano**_anexo, que cubre la totalidad del Área Urbana en forma detallada; y del plano del área Municipal de ACACIAS en forma general Plano PB-1 Clasificación General del suelo. Estos planos forman parte integral del presente reglamento.

ARTÍCULO 67: Divídase el área del Municipio así:

1. **Suelo Urbano:** Es la comprendida como de uso urbano que cuenten con **infraestructura vial y redes primarias de servicios** junto con las de expansión urbanizables dentro del periodo del plan Básico de ordenamiento Territorial.
2. **Áreas Sub – Urbanas:** Son aquellas ubicadas por fuera del perímetro urbano, y que sin ser áreas de expansión urbana y dentro del suelo rural mezclan los usos y las formas de vida del campo y la ciudad.
3. **Área Rural:** Es el resto del área del Municipio, por fuera del perímetro urbano y luego de deducir el Área Sub – Urbana.

POLITICAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA

ARTÍCULO 68: CRECIMIENTO URBANO El crecimiento urbano y su desarrollo en el municipio de ACACIAS estará condicionado a la adecuada oferta de **infraestructura física y equipamientos**, especialmente en cuanto a los servicios públicos domiciliarios y sistema vial.

ARTICULO 69: ESTRATEGIAS DE OCUPACION Y EXPANSION URBANA. Comprende las áreas delimitadas como:

1.- ZONA URBANA

Corresponde al área delimitada por el perímetro urbano y comprende las subzonas, desarrolladas o en desarrollo urbano que se distinguen en el plano PB-2-Zonificación y uso del Suelo y que con arreglo al Plan Básico de Ordenamiento Territorial de usos podrán ser: residencial de consolidación; residencial de mejoramiento; de actividad múltiple (residencial – comercial – industrial – institucional – mixta); de protección y mejoramiento ambiental; verdes, recreativas, deportivas y turísticas; viales; de desarrollo residencial; de desarrollo residencial de interés social; institucional de servicios y equipamientos sociales; de desarrollo turístico; de reserva para el desarrollo urbano; industrial.

PERIMETRO URBANO

Comprende las áreas cuya aptitud y destinación corresponden a usos urbanos, cuentan con la **infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios** o sea se extiende hasta el perímetro de servicios, dejando anexo a éste las áreas de expansión como zonas que una vez cumplan con su dotación de servicios ampliarán el perímetro incorporándoseles como **Unidades de Actuación Urbanísticas**.

ARTÍCULO 70: Asignación del Perímetro Urbano del Municipio de Acacías contenido en el plano PB-1 Prospectiva del suelo urbano, incorpora el perímetro de servicios o perímetro sanitario y los desarrollos acordes a lo previsto por las

normas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que podrán incorporarse dentro del perímetro urbano el cual comprende 1216,10 Ha, definido por un polígono con las siguientes coordenadas geográficas a través de 46 puntos:

- 1 1032551 - 933234
- 2 1033071 - 933906
- 3 1033203 - 934245
- 4 1033590 - 934270
- 5 1033340 - 934589
- 6 1033250 - 934739
- 7 1034878 - 935146
- 8 1034730 - 935115
- 9 1034618 - 935012
- 10 1034566 - 935055
- 11 1034695 - 934715
- 12 1036966 - 934992
- 13 1036847 - 933453
- 14 1036484 - 932113
- 15 1036780 - 932002
- 16 1036621 - 931940
- 17 1036586 - 931.901
- 18 1036422 - 931845
- 19 1036265 - 931954
- 20 1035021 - 931.321
- 21 1034796 - 931.451
- 22 1034727 - 931.447
- 23 1034650 - 931516
- 24 1034584 - 931481
- 25 1034565 - 931550
- 26 1034578 - 931583
- 27 1034575 - 931592
- 28 1034560 - 931594
- 29 1034996 - 931577
- 30 1034466 - 931613
- 31 1034259 - 931745
- 32 1034002 - 931979
- 33 1033820 - 932029
- 34 1033796 - 931987
- 35 1033747 - 931940
- 36 1033685 - 931922
- 37 1033339 - 931941
- 38 1033204 - 931929
- 39 1033121 - 931960
- 40 1033087 - 931946
- 41 1032993 - 931894
- 42 1032930 - 931882

43	1032882 – 931864
44	1032858 – 931910
45	1032707 – 932005
46	1032633 – 932212

Este perímetro aparece en el Plano PB-1 Prospectiva Suelo Urbano.

ARTICULO 71: *Adoptase el perímetro sanitario igual al perímetro del urbano con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios, comprendido en el mapa PB-1 Prospectiva del Suelo Urbano.*

CLASIFICACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 72: *El área urbana de Acacias: Según el estado de estabilización o desarrollo al momento de la puesta en vigencia del presente reglamento se divide en:*

- a) **Suelo Urbano Desarrollado** - *Perímetro de servicios: La ocupada por áreas urbanizadas edificadas o no, pero con usos urbanos, cualesquiera sean éstos, sin importar el estado de conservación de los edificios, de las vías y de la infraestructura, su edad o la calidad de prestación de los servicios y cobertura del equipamiento comunitario. Ver mapa PB-1 Prospectiva suelo urbano para la **Cabecera Municipal.** Los Mapas de **Las Inspecciones de Dinamarca, San Isidro de Chichimene, Manzanares** como perímetros independientes. Deben ser elaborados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo en el corto plazo.*
- b) **Suelo de Expansión Urbana** - *Área no Desarrollada: La adyacente al perímetro urbano no está ni adecuada por infraestructura, ni ocupada por usos urbanos, pero que presenta una determinada vocación y no tiene restricciones de uso; también la determinan las facilidades de conexión a las redes matrices, de servicios y su incorporación al perímetro urbano incorporándoseles como **Unidades de Actuación Urbanísticas.** Ver mapa PB-1 Prospectiva suelo urbano de la **Cabecera Municipal.** Los planos de **Dinamarca, San Isidro de Chichimene, Manzanares,** deben ser elaborados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo en el corto plazo.*

ARTICULO 73: ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO URBANO. *Según la destinación específica y las normas de actuación urbanística para el área desarrollada y de expansión urbana con sus respectivos usos, se dividen en:*

ARTICULO 74: Zona Residencial de Consolidación. Definición. *Son áreas planificadas, con una normativa y un visto bueno de la administración municipal, las cuales se encuentran totalmente consolidadas en todas o en algunas etapas. Son zonas que deben respetar la normativa existente y aprobada, tanto en función de los usos, como en el componente volumétrico y formal.*

Localización

Las zonas residenciales de consolidación se localizan en las siguientes áreas:

- *El sector comprendido por los barrios Santa Isabel, Ciudad Jardín y Balcones de Santa Isabel.*
- *El área comprendida por los Barrios Portales de San Carlos, La Alborada y San Cristóbal.*
- *El área ocupada por el Barrio La Estrella*

ARTICULO 75: Zona Residencial de Mejoramiento. Definición. *Son áreas con factibilidad de desarrollo tanto porque disponen de superficies para ser ocupadas, pueden ser mejoradas urbanamente o densificadas, o por que presentan carencias en servicios públicos o equipamientos comunitarios; su uso predominante es la vivienda, se permiten otros usos complementarios al residencial y se restringen aquellas actividades conflictivas o molestas.*

Localización

Las Zonas Residenciales de Mejoramiento se localizan predominantemente en barrios periféricos, de estratos 1 y 2, aunque existen también algunas zonas vacías en barrios más próximos al centro de la ciudad. Estos barrios son los siguientes: Hacia el occidente San José, Nutibara, Urbanización Bachué, Rincón de Bachué, Samán, la Independencia, el Bosque, el Dorado Alto, La Colina y la Florida; hacia el norte del centro de la ciudad y pasando el río Acaciñas los barrios Mancera, La Tiza, Urbanización el Morichal y el barrio Guaratara; hacia el oriente los barrios Villa Teresa, Urbanización el Bambú, La Esperanza, el barrio Popular, La Unión, Las Ferias, Juan Mellao, Las Vegas, sectores aledaños al río Acaciñas y la Diagonal 15 y la Calle 16 hacia el norte; también se encuentran los barrios Pablo Riveros, Villa Magali, Villa Suiza, Villa Aurora, Asociación de Amigos y Pablo VI.

ARTICULO 76: Zona De Actividad Múltiple (Residencial-Comercial-Industrial-Institucional Mixta). Definición. *Se trata de dos zonas en la cual se permite la localización de distintas actividades comerciales, industriales e institucionales, con el uso predominante residencial, siempre y cuando sean compatibles entre sí y no se ocasionen interferencias. esta zona permite los cuatro grupos de establecimientos de comercio y la clase I de la Industria Transformadora, que se establecen posteriormente en este reglamento.*

Localización

La primera ocupa toda el área central de la ciudad, extendiéndose desde la margen del río Acaciñas al norte por la carrera 24 hacia el sur hasta encontrar la vía que conduce a Guamal hasta el cruce de la Vereda Rancho grande, continuando por la línea de perímetro urbano hasta la intersección con la vía nacional o carrera 23; desde este punto retoma hacia el norte por la carrera 23 hasta la carrera 18 y por

está hasta encontrarse con la calle 12, continuando hacia el oriente hasta encontrarse con la carrera 15 ; desde allí se dirige hacia el barrio la Unión hasta la calle 11, de este punto avanza hasta la carrera 13 hasta encontrarse nuevamente con la calle 12 y de allí hasta la carrera 12 en la intersección con la calle 13, girando nuevamente hacia el oriente hasta la intersección entre la calle 13 y la carrera 11 ; en ese mismo sentido hasta la calle 14 y retomando nuevamente hacia el occidente hasta la carrera 12 y hacia el norte la calle 15 hasta la carrera 19, girando nuevamente hacia el norte hasta la calle 16 y de allí hacia el occidente por la diagonal 15 hasta encontrarse con la carrera 23 y el río Acaciñas y cerrar el polígono.

La segunda ocupa el área del Barrio Bachué, Comprendida en la zona proyectada para la Plaza de Mercado y su sector adyacente en la carrera 33 entre calles 14 y 16 C; las calles 16 y 16ª entre carreras 31 y 34, la carrera 31 entre calles 16 y 16ª.

ARTICULO 77: Zonas de Protección y Mejoramiento Ambiental. Definición. *Son aquellas zonas destinadas a la protección del medio ambiente, son establecidas y utilizadas para proteger o mejorar áreas con riesgo de deslizamientos o para conservar recursos forestales e hídricos, áreas de especial valor paisajístico o para encubrir, amortiguar y compensar actividades que deterioran la calidad ambiental.*

Localización

Están localizadas en los siguientes lugares de la estructura urbana propuesta:

- *Las márgenes de los ríos Acacias, Acaciñas y los caños El Playón, Conejo, Cola de Pato y Chorrera.*
- *Zonas de Bosque en las proximidades del caño Cola de Pato.*
- *Las franjas de amortiguación y encubrimiento de la Plaza de Mercado y la Terminal de Transporte, las cuales deberán recibir un tratamiento adecuado para su uso público recreativo.*
- *Zonas de Bosque Primario y áreas de relicto a ser localizados y delimitadas.*
- *El área del piedemonte desde la cota 575 m.s.n.m. en adelante.*

ARTICULO 78: Zonas Verdes Recreativas, Deportivas y Turísticas. Definición. *Son las áreas destinadas al esparcimiento, el deporte y el descanso de la comunidad local y los turistas visitantes; deben estar bien arborizadas y por tal motivo cumplen además la función de mejorar la calidad ambiental en la estructura urbana y constituir parte de la estructura del espacio público.*

Localización

Están ubicadas en distintos sitios de la ciudad, de manera que presten sus servicios a toda la comunidad. Las principales zonas verdes recreativas, deportivas y turísticas son las siguientes:

- *El Coliseo con sus áreas adyacentes y la Villa Olímpica, los cuales se integrarán mediante vías y calzadas peatonales.*
- *Las márgenes del río Acacías, en donde se propone la construcción del Malecón Turístico de Acacías.*
- *Los parques propuestos a ser localizados en la parte nororiental y suroriental de la ciudad.*
- *Coliseo las Ferias*
- *Manga de Coleo*
- *Club Vacacional, Policía Nacional ubicado contiguo a la Manga de Coleo vía a Villavicencio.*

ARTICULO 79: Zonas Viales (Ver Plan Vial). Definición. *Se definen como zonas viales las franjas destinadas a la circulación de personas y todo tipo de vehículos y tienen el objetivo de facilitar la comunicación entre las diferentes zonas construidas, así como mejorar y desarrollar la estructura urbana.*

Localización

La jerarquización de las vías, la definición específica y su localización aparecen en los cuadros y gráficos de Jerarquización de Vías Urbanas y en el Plano Vial del Plan de Ordenamiento.

ARTICULO 80: Zona de Desarrollo Residencial. Definición. *Son aquellas zonas que deben ser incorporadas al proceso de desarrollo a corto y mediano plazo para satisfacer la demanda de vivienda ocasionada por el crecimiento poblacional y urbano, diferentes a las viviendas denominadas de Interés Social o de nivel distinto al de interés social.*

Localización

Son los terrenos localizados en las siguientes direcciones:

- *Entre los barrios Paulo VI, Mancera y el Río Acacías.*
- *Entre los barrios Villa Magali, Asociación de Amigos y la carretera central (Carrera 23).*
- *Entre los Barrio Asociación de Amigos, Bella Suiza y la manga de coleo.*
- *Entre la carretera central, los límites de la zona propuesta como Institucional de Servicios y Equipamientos para localizar allí la Terminal de Transportes y el caño Cola de Pato.*
- *Entre el barrio la Estrella, el caño Cola de Pato y los límites de los barrios la Tiza, Guaratara, Carrera 23 y encierra.*
- *El área libre ubicada entre los barrios Pablo VI, Mancera, la carrera 23 y el río Acacías.*

- *Entre los Barrios Balcones de Santa Isabel, Santa Isabel, la Vía que conduce a Guamal, la Zona denominada de Desarrollo Turístico y el caño la Chorrera (previo estudio de suelos y de riesgos).*
- *En la parte alta de los Barrios la Independencia y Brisas del Playón, colindando con los barrios La Colina y La Florida.*

ARTICULO 81: Zona de Desarrollo Residencial de Interés Social. Definición. *Son aquellas zonas destinadas al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y equipamientos complementarios, en las cuales también se deben constituir el Banco de Tierras Municipal.*

Localización

Estas zonas se localizan en los siguientes terrenos:

- *La zona vacía entre los barrios Nutibara, La Independencia y antigua carretera que pasa por el Colegio Departamental y se dirige al occidente.*
- *La amplia zona entre los barrios Independencia, Urbanización Bachué y el río Acaciñas.*
- *La amplia zona localizada al norte y oriente de la ciudad entre el caño Cola de Pato y los barrios Guaratara, El Morichal, La Esperanza, Urbanización El Bambú, Villa Teresa y el Barrio Popular.*
- *El área de incorporación del perímetro urbano en la zona donde se localiza el Barrio La Independencia, que a su vez incluye los barrios el Jardín, los Pinos, Divino Niño y Bello Horizonte.*
- *La zona ubicada entre la antigua carretera a Villavicencio, el río Acaciñas al Sur y hasta el Barrio Bella Suiza.*
- *El área ubicada entre la antigua vía a Villavicencio, los Barrios Villa Aurora y Bella Suiza y la zona institucional de servicios y equipamientos.*

ARTICULO 82: Zona Institucional de Servicios y Equipamientos Sociales. Definición. *Se define como una zona especial para la localización el Terminal de Transportes, la ampliación de la infraestructura educativa (CREAR) y otros equipamientos urbanos, lo cual exige que se encuentre aislada con áreas arborizadas para amortiguación y a distancia suficiente de zonas residenciales para no ser afectadas por malos olores, ruidos y congestiónamiento. Además exigen buenas vías de comunicación para lograr un tráfico fluido de buses, camiones y demás vehículos.*

Localización

Se localizaron las siguientes zonas:

- *Al norte de la estructura urbana, entre la carretera antigua a Villavicencio y las márgenes del caño Cola de Pato, colindando con el Complejo Ganadero, la*

Carrera 23, la manga de Coleo y los barrios Bella Suiza y Villa Aurora, en terrenos del municipio.

- *Al sur en la zona comprendida entre la vía a Cobalto o Calle 8, la Carrera 24 y el Cuarto Anillo o vía circunvalar, colindando con las zonas residencial de mejoramiento, de desarrollo residencial de interés social, de reserva para el desarrollo urbano y zona de actividad múltiple.*
- *La zona ubicada en la carrera 13 con calle 21 barrio el Bambú, y en la carrera 24 y 25 entre calle 21ª y 22 barrio la Tiza, las cuales son denominadas zonas comunales.*

ARTICULO 83: Zona de Desarrollo Turístico. Definición. *Se define como un zona destinada al esparcimiento, el deporte, el descanso y disfrute de turistas visitantes y la comunidad acacireña; con áreas bien arborizadas, manejo integral de los recursos naturales y una baja densidad para la construcción de infraestructura turística, por tal motivo cumple además la función de mejorar la calidad ambiental en la estructura urbana y constituir parte fundamental de la estructura del espacio público.*

Localización

Se localiza entre la carrera 23, la zona contigua a la zona denominada de Desarrollo de Residencial, el caño La Chorrera y el río Acacias.

ARTICULO 84: Zona de Reserva para el Desarrollo Urbano. Definición. *Son aquellas zonas destinadas para ocupación y construcción a largo plazo por su carácter periférico y por que las redes de los servicios públicos se encuentran muy alejadas todavía, dificultando su aprovisionamiento. Además de debe privilegiar la consolidación de áreas aun sin desarrollar y que cuentan con ya con infraestructura de servicios públicos y vías de accesibilidad.*

Localización

En el Plan de Ordenamiento Físico del Área Urbana del Municipio de Acacias, han sido localizadas en las siguientes áreas:

- *Hacia el sur en el terreno que colinda con las márgenes del caño El Playón y es límite sur del Perímetro Urbano Vigente, colindando con el barrio la Independencia, la vía que se dirige a Cobalto y el barrio Pablo E. Riveros, colindando a su vez con zona de actividad múltiple.*
- *El área de incorporación al perímetro urbano entre el río Acaciñas, la zona de desarrollo residencial de interés social y el Cuarto anillo propuesto (Ver Plan Vial).*
- *El área comprendida entre los barrios La Florida, La Colina, el Cuarto anillo vial, el barrio la Independencia y Calle 14.*
- *La zona comprendida entre el límite del perímetro urbano en la parte nororiental de la ciudad, el caño Cola de Pato y los barrios Popular, Villa Teresa y el Bambú, colindando a su vez con la zona de desarrollo residencial de interés social.*

- *En la parte noroccidental, el área ubicada entre la antigua vía a Villavicencio, el caño Cola de Pato, el límite del perímetro urbano hasta encontrarse con la Urbanización Villas de Codem y cerrar el polígono con la antigua vía a Villavicencio.*

ARTIUCULO 85: Zona Industrial. Definición. *Está destinada a la ubicación de establecimientos industriales que por su impacto urbano en términos de flujos vehiculares o por los riesgos a la salud debido a sus emanaciones contaminantes demandan áreas especializadas, para un manejo integral.*

Localización

Se localiza fuera del perímetro urbano, en la vía que conduce a Villavicencio, en el área comprendida entre el río Sardinata y el Caño Cola de Pato.

ARTICULO 86: Espacio Público. OBJETIVOS.- *El Plan de Espacio Público es estratégico para la formulación de una política de gestión hacia el manejo y control de las áreas de disfrute, reunión y circulación colectivas que busca articular las acciones estatales y privadas hacia el propósito prioritario de obtener espacios ambientalmente sostenibles, socialmente seguros, visualmente agradables y colectivamente compatibles. En razón de ello, se convierte en el elemento articulador del espacio de la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma y por lo tanto es uno de los principales elementos estructurantes de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.*

ARTICULO 87: ESPACIO PUBLICO.- *Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.*

ARTICULO 88: PROTECCION.- *Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo. Es deber del Estado y los particulares participar en la protección, construcción y preservación del Espacio Público destinado al uso común, social y ambiental. Salvo derechos adquiridos por particulares los Elementos del Espacio Público son bienes inembargables, inalienables e imprescriptibles del Estado y las normas que se expidan se regirán por los principios de gradación normativa y rigor subsidiario asegurando la protección y el destino común del Espacio Público. Aquellas decisiones que se tomen sobre el espacio público y afecten a la comunidad esta podrá participar por medio de los mecanismos establecidos en la Ley para velar por el beneficio e interés general.*

ARTÍCULO 89: DE LOS ELEMENTOS INTEGRANTES DEL ESPACIO PÚBLICO: *De conformidad con la ley, el espacio público está integrado por los*

*siguientes elementos: Las áreas requeridas para fines de circulación, peatonal, vehicular, para la recreación pública, activa o pasiva, y para la seguridad y la tranquilidad ciudadana. Las fajas de retiro de las edificaciones, con respecto de las vías de su localización; las que corresponden a las fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y espacios similares; las requeridas para la instalación y mantenimiento de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano; los necesarios para la preservación de obras de interés público y elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y ambientales, y los que se precisan para la conservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad. En términos generales, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por tanto zonas para el uso o el disfrute colectivo. Desde el punto de vista de su función o uso ciudadano, el enfoque de los elementos constitutivos del espacio público es como sigue: **EL PAISAJE URBANO**. Como secuencia coherente para su uso y disfrute y como articulador de sistemas funcionales. El paisaje urbano, a su vez, contiene los siguientes elementos:*

- a) El sistema de redes de desplazamiento e interacción que conforman la trama urbana.*
- b) Las áreas receptoras de concentración y aglomeración que generan una red jerárquica de centros.*
- c) Los elementos significativos de carácter natural y los creados por el hombre.*
- d) Las zonas de caracterización integrada y homogénea: barrios, sectores y zonas.*
- e) Los límites, transiciones y conexiones, que conforman bordes y suturas.*
- f) Las líneas de paramento que se encuentran en la frontera que separa lo público de lo privado. Y*
- g) Los espacios urbanos, arquitectónicos y naturales significativos, que hacen parte de la memoria colectiva urbana.***LOS SISTEMAS FUNCIONALES.** Estos comprenden los siguientes:
 - a) Los sistemas de recorrido y accesibilidad, tales como la circulación peatonal y vehicular.*
 - b) La arquitectura pública: los paramentos, los volúmenes. Por arquitectura pública se entiende la parte de los edificios públicos y privados que está en contacto con el usuario público.*
 - c) Los sistemas de redes de servicios públicos: acueducto, alcantarillado,*

energía, etc.

- d) Los sistemas de amoblamiento urbano, como por ejemplo los elementos de información y control; de ambientación y ornamentación y de servicios al usuario del espacio público.*
- f) Los sistemas ambientales: el paisaje natural y sus afectaciones (es decir, las diversas formas de contaminación).*

LA OCUPACION DEL ESPACIO PÚBLICO. *Entre la cual se encuentra lo siguiente:*

- a) La ocupación por parte del sector informal de la economía.*
- b) La ocupación por parte de personas o grupos de marginados sociales.*
- c) La ocupación por parte del sector formal de la economía.*
- e) Los cerramientos.*
- g) La ocupación o saturación de equipamientos y vallas.*

ARTÍCULO 90: DE LAS FUNCIONES DEL ESPACIO PÚBLICO.- *Para efecto de la debida reglamentación del espacio público, las funciones que le corresponden son entre otras, las siguientes:*

CIVICAS:

- a) Servir de escenario a la vida urbana; de articulador de prácticas cívicas y de identidad colectiva; de lugar de encuentro o de permanencia. Proporcionar goce, disfrute y tranquilidad al ciudadano.*
- b) Facilitar la realización de actividades cívicas y culturales, en las cuales se expresen diferentes manifestaciones populares. De acuerdo con esto, se deben generar espacios para la localización de actividades relacionadas con la participación y la convocatoria ciudadana.*
- c) Permitir un adecuado desenvolvimiento de las demás funciones que tienen lugar en el centro de la ciudad. Tal es el caso de la función económica, comercial y de convocatoria ciudadana.*
- d) Servir de escenario cultural y estético de la ciudadanía.*

POLITICAS:

- a) Generar un sistema de comunicación entre los ciudadanos, a través del cual puedan tener manifestación de los diferentes sentimientos de los habitantes en relación con la ciudad, sus problemas, sus logros, sus propósitos, sus demandas o sus reclamos.*
- b) Servir de representación de la ciudadanía como una totalidad compuesta de elementos diversos, y regidos por reglas de participación y tolerancia.*
- c) Estructurar especialmente las diferentes funciones de la ciudad, de tal manera*

que se logre un desarrollo basado en la justicia social y en la participación ciudadana.

AMBIENTALES:

- a) Contribuir a la recreación de un equilibrio ecológico.*
- b) Mantener las condiciones de permanencia e integración para la generación de un hábitat en equilibrio, de tal manera que se mantenga una escenografía estética y funcional para el disfrute de la vida comunitaria, y se cree un paisaje urbano nítido y reconocible para los usuarios.*

ECONOMICAS:

- a) Generar condiciones de localizaciones con ventajas comparativas para las principales actividades urbanas (entendidas como aquellas que tiene su localización en el espacio privado, tales como vivienda, producción, comercialización, gestión, servicios), de acuerdo con las exigencias específicas de cada una, en términos de homogeneidad, complementariedad, yuxtaposición, concentración y aglomeración.*
- b) Responder a las necesidades de cantidad de espacio público requeridas por las actividades urbanas, para el desarrollo de los recorridos, las accesibilidades y las aglomeraciones que ella implican.*
- c) Asegurar la intercomunicación de los diferentes agentes que participan en el desarrollo de las actividades urbanas, en lo relacionado con la gestión, la residencia, el trabajo, la producción, la distribución, la comercialización, etc.*

URBANISTICAS:

- a) Los paramentos de los edificios deben contener y regular las actividades privadas, y el espacio público debe garantizar las condiciones externas requeridas por las actividades urbanas.*
- b) Establecer diversidad en los recorridos, en términos de libertad de uso, multiplicidad de alternativas y continuidad.*
- c) Servir de estructura de interacción, comunicación, continuidad e identidad. Y*
- d) Facilitar un sistema continuo y funcional para la presentación de los servicios públicos requeridos por la comunidad.*

ARTÍCULO 91: DE LA PROMOCION Y CONFORMACION DEL ESPACIO PUBLICO *Con fundamento en lo dispuesto por la Ley 9a de 1989 y la Ley 388 de 1997, para efecto de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes, se ha declarado de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y sub urbanos para destinarlos, entre otros, a los siguientes fines:*

- a) *A la promoción del patrimonio cultural, incluido el histórico y el arquitectónico de las zonas urbanas y rurales.*
- b) *A la constitución de zonas de reserva para la protección del ambiente y de los recursos hídricos.*
- c) *A la ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, la educación, el turismo, la recreación, el deporte, el ornato y la seguridad. Y*
- d) *A la provisión de espacios públicos urbanos.*

INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTICULO 92: *Sistema vial municipal. El Plan Vial está conformado por un conjunto de vías que integran la red que permite la comunicación interna del municipio y la articulación de éste con la región y el país, hacen parte de este EL SISTEMA VIAL URBANO Y EL SISTEMA VIAL RURAL*

ARTÍCULO 93: EL PLAN VIAL RURAL: *El cual se adopta para lograr una adecuada comunicación dentro de la zona rural. En el cual las vías existentes y las planteadas mantienen su carácter de malla y se relacionan adecuada con las vías nacionales. Regionales y locales. El presente plan vial rural se presenta en el Mapa EP-1 Estrategia del Desarrollo Económico.*

PARAGRAFO UNO: *La Carretera Nacional Villavicencio – Guamal o carrera 23 mantendrá un perfil de 28.00 M.L. de ancho al pasar por el área urbana de Acacías.*

PARAGRAFO DOS: *Las demás vías locales en los centros poblados mantendrán su perfil actual y su distribución se acondicionará a los perfiles descritos en el Plan vial Urbano.*

PLAN VIAL URBANO

ARTÍCULO 94: *Con el fin de relacionar las zonas desarrolladas de la ciudad con nuevas áreas propuestas, el plan vial proyecta la construcción de algunas vías y el mejoramiento de otras que permitan una relación rápida y confortable entre sectores de la ciudad.*

ARTICULO 95: GENERALIDADES. *El plan vial es la parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que determina sus propios objetivos y políticas a seguir en los aspectos viales, clasifica las vías según la función que cumplen dentro del*

sistema vial general, define trazados y anchos mínimos de las vías y fija las características complementarias que permiten su implementación y actualización.

ARTÍCULO 96: Objetivos. *Son objetivos básicos del plan vial municipal:*

1. *Satisfacer las necesidades viales y de movilidad de personas y bienes del municipio.*
2. *Caracterizar las vías del plan de acuerdo a su capacidad, función y uso.*
3. *Servir de elemento propulsor y de control de desarrollo municipal.*
4. *Racionalizar la inversión presupuestal destinada a obras viales utilizando la infraestructura vial existente y los recursos disponibles.*
5. *Complementar el tejido vial, conformando sistemas que permitan ofrecer soluciones alternativas de transporte.*

ARTÍCULO 97: Políticas. *Para lograr los objetivos propuestos se determinara las siguientes políticas:*

1. *Definir anillos o sistemas viales para el tráfico pesado, tanto urbano como municipal, restringiendo este tipo de tráfico a las zonas más céntricas y propender para la fijación de la terminal como elemento estratégico del ordenamiento y control vial.*
2. *Dar prioridad a la construcción de obras que refuercen los patrones de desarrollo urbano adoptados en el Plan de Desarrollo Actual.*
3. *Dar prioridad a las zonas más densamente pobladas ampliándolas y/o mejorándoles su red vial, integrándolas adecuadamente a las demás zonas y contribuyendo a la estabilidad funcional de las distintas áreas y actividades, permitiendo su accesibilidad proporcional al dinamismo de cada una de ellas.*

ARTICULO 98: Definiciones. *El plan vial general es el conjunto global de las zonas viales construidas y zonas de reserva para futuros proyectos viales, que tienen como fin específico permitir la movilización de personas y bienes en los distintos medios de transporte.*

El plan vial está conformado por el sistema vial arterial la red de vías locales, públicas y privadas y las zonas de reserva para el transporte especializado, el transporte colectivo, racionalizado, Ciclovías, Ciclopistas y alamedas.

ARTICULO 99: SISTEMAS VIALES. Es el conjunto global de las vías construidas (ver mapa E-1 Estado Actual de vías urbanas), y las zonas de reserva para futuros proyectos viales que tienen el fin específico de permitir la movilidad de las personas y bienes en los distintos medios de transporte (ver mapa PE-1 Pavimentación y Mejoramiento de vías).

ARTICULO 100: Sistema Vial General. El sistema vial general está conformado por las vías perimetrales, circunvalares, los anillos viales, las vías arterias secundarias la red de vías locales y las zonas de reserva para futuros viales.

ARTICULO 101: Caracterización Del Plan Vial. De acuerdo a su función, localización, longitud y uso se establece la siguiente caracterización para el sistema vial arterial:

ARTICULO 102: Transporte Interregional. Conjunto de vías bidireccionales destinadas a soportar los flujos de tráfico originados por el transporte interurbano de bienes y personas. Estas vías definen la estructura física de la ciudad y sirven de conexión con las vías intermunicipales.

ARTÍCULO 103: Vía Nacional. La vía actual proveniente de la ciudad de Villavicencio, y que se dirige a los Municipios de Granada y San Martín, que pasa por el centro del Municipio de Acacías será desviada por el costado Occidental, en lo que será la variante Occidental.

ARTICULO 104: Vías Intermunicipales. Son el conjunto de vías que interconectarán el Municipio de Acacías con los municipios cercanos, su embrión y foco central será el terminal de transportes ubicado en el norte del Municipio, su acceso y salida involucra la variante occidental propuesta.

Transporte Público Colectivo

ARTICULO 105: Circuitos Viales. Los circuitos viales son elementos geométricos que tienen como función principal descongestionar focos centrales de las ciudades y que por su forma orbital intercomunican las diferentes áreas de tratamiento o zonas de la ciudad.

Para la ciudad de Acacías armonizará y propenderá por cuatro anillos, los que se describen a continuación, iniciando del más interior (en la carrera 23 o actual vía nacional) al más periférico.

ARTICULO 106: Anillo Vial Central. El cual se inicia en la Carrera 23 con calle 14, tomando el sentido Sur - Norte hasta llegar a la calle 18, en límites con el barrio Mancera, de ahí, partir en sentido Occidente-Oriente por la calle 18, hasta la esquina de la carrera 17, para luego bajar en dirección sur a la plaza de mercado,

hasta alcanzar la calle 14 y continuar por ésta, hasta su cierre en la carrera 23. Será en un solo sentido, tal como existe.

ARTÍCULO 107: Segundo Anillo Vial. *Comienza en la Avenida 23 con la prolongación de la transversal 28, en inmediaciones del barrio la Tiza, esta prolongación deberá resolverse adquiriendo los predios afectados, y luego proseguir hacia el oriente por la calle 23-A hasta la carrera 14, frente al barrio Morichal, luego continuar en sentido sur por la carrera 14 hasta el barrio La Unión, en el punto de salida al Municipio de San Carlos de Guaroa con calle 10. En este sitio desvía en trayectoria a la calle 10 continuando por ella y prolongándose hasta encontrar la carrera 28. En este sitio, coge rumbo al norte por toda la carrera 28 hasta encontrar la calle 16 C en el barrio El Bosque y de allí proyectarse al punto de la carrera 28 con la diagonal 15 o antigua carretera a Villavicencio a un costado de la Urbanización Villa Lucía y Villa Magali, y desde ahí coger la transversal 28 prolongarla y cerrar.*

ARTÍCULO 108: Tercer Anillo Vial. *Nace en la extensión que se hace de la transversal 31, en la urbanización Asociación de Amigos con el cruce de la carrera 23, y de allí prolongarse en sentido Nororiental hasta encontrar un punto de encuentro de la vía que sale del barrio La Estrella hacia el caño cola de pato y la prolongación de la calle 25. y, luego continuar por esta misma, por el extremo sur del barrio Guaratara y toparse en un punto de confluencia de la calle 25 con la carrera 14, prolongarse en ese sentido hasta la proyección de carrera 11, la que será una vía, que lindará las Urbanizaciones El bambú y Villa Teresa por su extremo oriental finalizando en la actual vía que conduce al asentamiento de Dinamarca. Para luego, coger por la Diagonal 13 en inmediaciones del Matadero municipal hasta llegar a la carrera 13, continuar por ésta, atravesar el barrio Juan Mellao y empalmar con la ampliación de la calle 10, la cual será nuevamente recorrida como en el segundo anillo vial hasta confluir en la intersección de la calle 10 con carrera 36 en el paradero de buses del sector de los barrios Samán e Independencia. De allí desplazarse en trayectoria norte por la carrera 36 sobrepasar la calle 14 y confluir en la proyección de la calle 16 A (Vía Arteria Secundaria) proveniente de los barrios El Bosque y Rincón de Bachué y por último dirigirse en sentido Nororiental buscando el punto de la transversal 31 con la antigua carretera y cerrar.*

ARTÍCULO 109: Cuarto Anillo Vial. *Tomando como generador el cruce de la anterior carretera a Villavicencio con el extremo norte del barrio en construcción Villa Aurora y en esa línea cruzar la actual vía nacional o carrera 23 hasta llegar a las márgenes del caño Cola de Pato y continuar por todo su contorno en sentido nororiental hasta finalizar en la vía que conduce al asentamiento de Dinamarca. allí en rumbo al sur continuando el límite virtual del perímetro urbano, cruzar el río Acacías y localizarse sobre las aristas del río Acacías hasta el puente colgante en la denominada vía Llanomar y de allí proseguir en línea recta hasta encontrarse con la intersección de la Carrera 31 y la Calle Secta (6)., teniendo como punto de*

referencia el cruce la carrera 23 o vía nacional con la salida a Guamal y encauzarse en rumbo noroccidental a alcanzar la diagonal 14, continuando por los bordes occidentales de los Barrios La Colina y La Florida hasta llegar a la antigua carretera a Villavicencio y terminar en el punto de origen.

ARTICULO 110: Vías Arterias Secundarias (V.A.S.). *Es el conjunto de vías bidireccionales que por su longitud y característica cumplen como función la de soportar el tráfico ocasionado por el transporte público colectivo y servir de enlace con las vías locales.*

Se destacan por su importancia y comunicación, las siguientes V.A.S.:

- **Sentido Norte-Sur-Norte**

- 1. La CARRERA CUARTA (4), ubicada en el Barrio Popular desde la calle 16 en la salida a la vereda Montelibano hasta la proyección en dirección norte e intersección de está, con la vía circunvalar.*
- 2. La CARRERA OCTAVA (8), ubicada en el Barrio Palermo con calle 16 y su proyección norte para confluir en la avenida circunvalar.*
- 3. La CARRERA CATORCE (14), en dos de sus tramos. El primero, desde la esquina de la calle 21, en dirección norte hasta encontrarse con la circunvalar y punto de inicio de la carretera veredal que conduce a Sardinata y el segundo desde la futura prolongación de la calle 10 en dirección sur hasta los balnearios localizados en el río Acacias y punto de salida al Municipio de San Carlos de Guaroa.*
- 4. La CARRERA DIECISIETE (17), en dos de sus tramos. El primero, desde la calle 18 en dirección norte hasta el predio aldeaño a la Urbanización el Morichal, buscando salida a la calle 25 con carrera 17 A, en inmediaciones del Barrio Guaratara y proseguir por la carrera 17 A buscar la calle 28 para luego concluir con la misma orientación en la vía próxima al Caño Cola de Pato aun sin construir y definición de nomenclatura y el segundo tramo desde la esquina de la calle 14 hacia el sur, hasta el barrio ciudad Jardín en la calle 9, punto donde la carrera es ciega, no continua.*
- 5. La CARRERA DIECINUEVE (19), va de extremo a extremo de la ciudad desde la intersección de la diagonal 18 (salida a Guamal) hasta proyectarse con la avenida circunvalar en el norte de la ciudad*
- 6. La CARRERA VEINTICINCO (25), comenzará en el punto de intersección con la vía circunvalar o cuarto anillo vial, pasando por la intersección de las proyecciones de la calle 10 con carrera 25 y se dirigirá en sentido norte a buscar la antigua carretera a Villavicencio.*

7. La CARRERA VEINTITRÉS Y VEINTIUNA A (23) Y (21 A), Parte, de la antigua carretera a Villavicencio en cercanía al Hospital y luego sigue por el extremo suroriental del barrio Pablo VI, atravesando la vía nacional en dirección de la carrera 23 la que cruza por un borde del barrio la tiza y de allí buscar el sentido que da la carrera 21 A situada en el límite del Barrio Guaratara hasta la intersección con la calle 28.
8. La TRANSVERSAL VEINTIOCHO (28), es la proyección de una nueva vía que unirá el punto de intersección de la vía nacional con la prolongación de la calle 21 y la avenida circunvalar, seguirá el borde occidental del condominio Rincón del Lago, tal como lo muestra el plano No 1 o Plan Vial.
9. La TRANSVERSAL CUARENTA Y DOS (42), Ubicada en el sector Occidental del Barrio La Independencia desde la Avenida Circunvalar. y en dirección nororiental, pasando por la calle 14 hasta encontrarse con la futura transversal 31 y la calle 16 A, en la Urbanización Rincón de Bachué.
10. LA VÍA ARTERIA OCCIDENTAL (VAO), La que se inicia en la vía circunvalar hasta el punto de la diagonal 14 y la carrera del extremo oriental del Barrio La Colina, para continuar en esta dirección hasta el río Acaciñas, pasando por el extremo norte del barrio Villas de Codem hasta la diagonal 15 o antigua carretera a Villavicencio y allí proseguir por la vía que cruza la urbanización Bella Suiza, buscando la vía nacional paralela a la Manga de Coleo y luego desviarse en sentido oriental a comunicarse con la prolongación de la calle 28.

- **Sentido Oriente-Occidente-Oriente**

11. La CALLE 23 A (23 A), se origina en el enlace de las ampliaciones de la calle 28 y la transversal 31, pasa por los linderos norte de los Barrios, La Estrella y la Tiza en trayectoria suroriental y desviarse en el punto de la carrera 22 en sentido oriental buscando la Urbanización El Morichal para finalizar en la avenida circunvalar.
12. La CALLE 20 A (20 A) desde el cruce de ésta con la carrera 14 y en avance oriental hasta cruzar con la salida a Dinamarca y finalizar en la circunvalar.
13. La CALLE 18 (18), desde la carrera 17 a buscar la proyectada carrera 11 y de ahí unirse con la salida a Dinamarca.
14. La TRANSVERSAL VEINTISIETE (27), LA CALLE DIECIOCHO (18) Y DIAGONAL DIECIOCHO (18), Comienza en la prolongación de la calle 21 con la carrera 26, y su trayecto se prolonga hacia el cruce de la actual vía nacional en el barrio Villa Magali y confluir mas adelante con la carretera antigua y el río

Acaciñas. Allí se desvía en trayectoria occidental a buscar el nuevo barrio el Bosque y luego converger al Barrio las colinas y la Florida, para finalizar en la avenida circunvalar.

15. La CALLE 16 A (16 A), se genera a partir de la Carrera 23, tomando rumbo occidental hacia los barrios el Bosque y Rincón del Bosque hasta encontrarse con la proyectada transversal 31 para dirigirse luego en sentido noroccidental a los barrios la Colina y La Florida hasta la vía circunvalar.

Transporte Liviano

ARTICULO 111: Red De Vías Locales. Son las vías que actualmente relacionan sectores barriales y que con el objeto de lograr un desarrollo racional de la ciudad y que permita satisfacer los requerimientos de movilidad de su población y mantener la flexibilidad, deben tener:

1. Acceso inmediato a través de una o más vías vehiculares a todo proyecto de urbanización.
2. Continuidad de la malla vial local propuesta o ya construida del sector.
3. En caso de existencia de vías parcialmente ejecutadas en desarrollos vecinos, se deberá continuar y completar en los desarrollos proyectados.

ARTICULO 112: Vehiculares De Transito Restringido Y/O Peatonales. Es el conjunto de vías bidireccionales que por su longitud y característica cumplen como función principal de soportar el flujo de vehículos livianos, buscando como objetivo primordial obtener velocidades de fácil y rápida evacuación.

Transporte Pesado

ARTICULO 113: Vía Circunvalar. Está vía corresponde a la misma que se denomina Cuarto Anillo, en tanto enlaza los lugares más periféricos de la ciudad de Acacias, pero a su vez permitirá una rápida circulación del tráfico correspondiente al transporte pesado de carga y pasajeros por las características del perfil vial propuesto.

ARTICULO 114: Variante Occidental. Es la vía bidireccional destinada a soportar principalmente el tránsito de carga, sirviendo de enlace entre la malla vial local de las zonas industriales y centros de acopio con la malla vial de enlaces interregionales.

Se localizará sobre el extremo Occidental por el piedemonte e iniciará su recorrido antes del río Sardinata y del proyectado peaje confluir a diez kilómetros después de la vía que sale al Municipio de Granada.

ARTICULO 115: Vías Verdales. Son aquellas que conectan áreas urbanas con las áreas rurales de difícil acceso. las cuales presentan características geométricas especiales.

ARTÍCULO 116: Vía Paisajística. Vías con sección transversal especial en las que se debe propender por un diseño ambiental y paisajístico. Lo anterior, se indicara en cortes viales tales como se presentan en el plano de perfiles.

ARTICULO 117: Ciclopistas Y Ciclovias. Para los dos casos podrán ser de carácter eventual, periódico o permanente. Y para ello se constituirán recorridos que unan puntos de interés.

ARTICULO 118: Permanentes o Ciclopistas. Son de carácter permanente y se propone que haga parte de la vía circunvalar su tamaño, pendiente, señalización, periodicidad, normativa, será estudiada en la propuesta de acuerdo municipal.

ARTICULO 119: Temporales O Ciclovias. Son vías que serán determinadas por la administración municipal tanto en su recorrido, periodicidad, equipamiento, señalización, etc. Pueden ser circuitos recreativos que unan zonas verdes locales o municipales.

ARTICULO 120: Normas Generales Sobre Zonas Viales. Son todas y cada una de las normas que tengan relación con zonas viales o tránsito vehicular o peatonal, que se adelante en forma definitiva o parcial por todas las entidades oficiales que pertenezcan al rango municipal. Se involucra aspectos tales como:

ARTICULO 121: Áreas De Afectación. Son todas las afectaciones de tipo vial o de obra pública que serán restrictivas en favor del municipio, a cuyo cargo este la ejecución de las diferentes obras propuestas y que sean de interés general. Limitará la obtención y expedición de licencias de construcción, urbanismo, parcelación, adecuación, modificación, ampliación o de funcionamiento de un inmueble determinado por causa de la ejecución de dicha obra.

ARTICULO 122: Control Ambiental. Franjas de terrenos no edificables que se extienden a lado y lado de determinadas vías o de zonas especiales con el fin de aislar el entorno del impacto urbano causado por obras civiles y contribuir a generar elementos paisajísticos y ambientales.

ARTICULO 123: Parqueos. Son espacios que se habilitaran para guardar o estacionar vehículos de carácter público o privado por tiempos determinados, localizados en predios o edificaciones privadas o zonas de uso público cuyo promotor puede ser las entidades de nivel municipal o sectores privados.

ARTICULO 124: Puentes Peatonales. Para el diseño y construcción de puentes peatonales tanto por entidades oficiales como particulares, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Se construirán sobre vías arteriales, que lo ameriten contemplando las áreas de cesión necesarias para un diseño apropiado en zonas de uso institucional que alberguen gran cantidad de público.
2. El diseño debe examinar los estudios correspondientes para su elaboración, tanto de tipo arquitectónico, estructural, de suelos, topográficos, con paramentación de las construcciones existentes y alrededores e indicar los equipamientos comunales tales como semaforización, paraderos, barandas señalización y localización de servicios públicos.

ARTICULO 125: PERFILES VIALES. Teniendo en cuenta el sistema vial general propuesto, los perfiles característicos serán los siguientes:

ANILLOS VIALES

1. El anillo vial central :

	Calle 18	Carrera 17	Calle 14	Carrera 23
Ancho Total	15.00	15.50	12.00 -15.00	25.00 - 28.00
Calzada	7.00	9.50	7.00	14.00
Andenes	2.00	2.00	2.00 - 3.00	2.50
Zona de Protección	1.00 - 1.50	1.00	1.00 Sobre acera	1.00
Altura Edificación en Número de Pisos	2 – 3	2 - 3	3	3
Voladizos	1.00	1.00	1.00	1.00
Aleros	1.00	NO	1.00	2.00
Zonas de Parqueo	NO	2.50	NO	2.50
Separador	NO	NO	NO	2.00

2. Segundo anillo vial:

	Calle 23A	Carrera 14	Calle 10	Carrera 28	Transversal 28
Ancho Total	14.00- 15.00	14.00-17.00	14.00- 17.00	14.00-19.00	15.00 - 17.00
Calzada	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
Andenes	3.00	1.50	1.50	2.00	3.00
Zona de Protección	1.00	1.50	1.50	1.50	1.00

Altura Edificación en Número de Pisos	2	2	2	2	2
Voladizos	1.00	0.80	0.80	1.00	1.00
Zonas de Parqueo	NO	NO	NO	NO	NO
Separador	1.00	NO	1.00	1.00	1.00

3. Tercer anillo vial :

	Transversal 31	Calle 25	Carrera 11	Carrera 13	Carrera 36
Ancho Total	21.00	10.00 12.00	21.00	10.00 15.00	12.00 14.00
Calzada	14.00	7.00	14.00	7.00	7.00
Andenes	2.00	1.50	2.00	1.50	2.00
Zona de Protección	1.00	NO	1.00	NO	1.00
Altura Edificación en Número de Pisos	3	2	3	2	2
Voladizos	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Aleros	1.00	NO	1.00	NO	NO
Zonas de Parqueo	NO	NO	NO	NO	NO
Separador	1.00	NO	1.00	NO	NO

4. Cuarto anillo vial o Avenida Circunvalar

Ancho Total	30.00
Calzada	16.00
Andenes	4.50
Zona de Protección	5.50
Altura Edificación en Número de Pisos	3
Voladizos	1.00
Aleros	2.00
Zonas de Parqueo	No
Separador	2.00

Vías Arterias Secundarias (V.A.S)

Ancho Total	14.00-17.00
Calzada	7.00
Andenes	2.00
Zona de Protección	1.50
Altura Edificación en Número de Pisos	2
Voladizos	1.00
Aleros	No
Zonas de Parqueo	No
Separador	No.

Vías Locales

Son aquellas vías internas de los barrios que permiten la distribución vehicular y peatonal entre diferentes manzanas.

Perfil Característico: Ancho total: 9-14 mts.
Calzada: 5-7 mts.
Andenes: 1-2 mts.
Altura de las edificaciones: 1-2 pisos.

Vías peatonales.

Son aquellas vías en las cuales está restringida la circulación de vehículos pero que ocasionalmente pueden hacerlo, cuya longitud no sea superior a los 200 metros. En el plan son vías peatonales aquellas que se construyan en el interior de las zonas verdes y recreativas y las de mejoramiento y protección ambiental.

Perfil Característico: Ancho total: 4-8 mts.
Calzada: 2-4 mts.
Arborización: Especies nativas.
Mobiliario: Bancas y canecas

Variante Occidental

Ancho Total	30.00
Calzada	16.00
Andenes	3.00
Zona de Protección	6.00

Altura Edificación en Número de Pisos	3
Voladizos	1.00
Aleros	2.00
Zonas de Parqueo	No
Ciclopistas	2.00
Separador	2.00

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

NORMAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCION

ARTICULO 126: *Las Normas de Urbanismo y construcción tienen el objetivo de encauzar el desarrollo de nuevas áreas o aquellas en proceso de consolidación. De esta forma se garantizará el respeto por los planes de expansión de las redes de servicio público y los planes de detalle urbanístico aprobados por la Secretaria de Planeación.*

Las normas de urbanismo y construcción están compuestas por cuatro (4) grupos de definiciones reglamentarias:

1. Normas de volumen y arquitectura
2. Normas de urbanización y proyectos de conjunto
3. Normas de estacionamientos
4. Normas de especificaciones constructivas y de seguridad

ARTICULO 127: NORMAS DE VOLUMEN Y ARQUITECTURA. *El reglamento de normas de volumen y arquitectura rige para las edificaciones nuevas, las ampliaciones y reformas en el área urbana de la municipalidad e involucra cuatro (4) factores que determinaran la configuración de volumen y arquitectura en el desarrollo del espacio privado:*

1. Paramentos, retiros de antejardín y voladizos
2. Altura de las edificaciones
3. Aislamientos
4. Patios interiores, laterales, posteriores y cerramientos.

ARTICULO 128: Paramentos. *Se adopta una reglamentación de paramentos, entendidos Estos como planos verticales que limitan la fachada de una edificación, para efectos de garantizar un perfil de bar armónico y coherente.*

Los requerimientos de paramentos se aplicaran con base en dos grupos:

Grupo 1: Construcciones que deben empatar con construcciones vecinas, manteniendo el paramento; en el caso de que los lotes vecinos presenten diferentes paramentos, se adoptará la tendencia general de la cuadra o se buscará un escalonamiento de este paramento para empatar debidamente con las edificaciones vecinas.

También se iniciará un proceso de ampliación de los andenes tanto disminuyendo el ancho de la vía cuando sea posible, o por cesión, cuando se trate de predios a ser reconstruidos y pueda cederse una franja para ampliar el andén. Todo ello a criterio de la Junta de Planeación y de la Secretaria de Planeación Municipal.

Grupo 2: Construcciones que deben dejar entre dos y tres metros de retroceso, en los predios ocupados por vivienda; este retroceso se hace equivalente al retiro de antejardín.

ARTICULO 129: Retiros de Antejardín. *El retiro de antejardín es obligatorio en los siguientes casos:*

a. En las zonas urbanas que así lo requieren según las normas establecidas para cada zona, particularmente en las nuevas áreas de expansión.

b. Sobre vías que a juicio de la Secretaria de Planeación deban tenerlo. (Ver perfiles de vías plan vial).

c. Sobre tramos de vías donde en un cincuenta por ciento (50%) de las construcciones existentes se haya previsto en el pasado.

Los retiros de antejardín no pueden ser ocupados para otra actividad diferente del recreo de los propietarios y al ornato de la ciudad.

En ningún caso se admitirán construcciones en antejardines.

El cierre del retiro de antejardín será una barda de 0.60 mts de altura que puede complementarse con una reja que permita la vista, de 0.90 mts de altura.

ARTÍCULO 130: Voladizos. *Se permiten aleros, balcones abiertos o cerrados con altura inferior a la del piso útil y que no tengan estos últimos, longitud del 25% de la fachada, (no habitables), o si son aleros, podrán ir de lado a lado del predio, con ancho máximo de 1.20 mts, pero sin exceder de un 80% del ancho de los andenes o de 50% si se trata de la esquina.*

No se permite edificación total para planta en altura construida en voladizo, en ningún piso, cuando esta invada la vía o espacio público. Si se permitirá cuando vaya sobre aislamientos delanteros o antejardín hasta de 2.00 mts y sin que exceda del 80% del ancho del mismo si este es mayor de dos 2.00 mts.

No hay limitación a los voladizos, sobre otros aislamientos, excepto los patios, siempre que no se rebasen los límites máximos de aislamientos establecidos y se preserve lo previsto respecto de servidumbre de vista.

Sobre vías privadas en conjuntos, se podrán hacer voladizos Siempre que no se dejen servidumbres visuales.

ARTICULO 131: Altura de las Edificaciones. *La altura mínima útil promedio en cualquier espacio habitable será entre 2.60 metros lineales.*

ARTÍCULO 132: Para mezanine. *La altura total del primer piso, incluyendo el mezanine será mínimo de 6.00 metros de piso fino a cielo raso.*

*Altura mínima de edificación:
Mínima*

*Un piso 3.00 mts lineales
Dos pisos 7.00 mts lineales
Tres pisos 10.50 mts lineales
Cuatro pisos 14.00 mts lineales
Cinco pisos 17.50 mts lineales*

ARTICULO 133: *Sobre altillos, se permite en todos los casos retrocediéndose dos (2) metros al plano de sus ventanas; desde la fachada principal 1.50, si además hubiese aislamientos laterales a la altura de la planta en cuestión. Este avance se permite hasta la mitad del lote por cada aislamiento lateral.*

ARTICULO 134: *En las Zonas de Consolidación y Mejoramiento, la Secretaria de Planeación Municipal, determinará la altura y número de pisos de las nuevas edificaciones o modificaciones de las existentes, teniendo en cuenta que cumplan las normas establecidas sobre aislamientos, alturas, retrocesos y patios y guarden relación con las edificaciones vecinas, con el fin de lograr un desarrollo armónico en el conjunto de la zona.*

ARTICULO 135: *En la zona central construida y denominada Residencial-Comercial-Industrial-Institucional, en razón de la mezcla de todos estos usos, las alturas de los edificios podrán llegar hasta 5 pisos.*

ARTICULO 136: *En la zona con industrias, las alturas se podrán ajustar a las exigencias de diseño de la planta industrial del caso, pero respetando lo prescrito en*

cuanto a aislamientos, sobre los linderos; la altura máxima de cualquier estructura no excederá nunca el equivalente a cuatro (4) pisos si no existen aislamientos.

ARTICULO 137: Para talleres, bodegas y plantas industriales, se procederá a considerar como altura de una sola planta, al local destinado a almacenamiento o bodegas y/o a área de trabajo, que tenga altura útil hasta de 6.00 metros como máximo, no en promedio, para efectos de control de Índice de aplicación de normas, estadísticas, etc.

Lo mismo se establece para locales específicos como salas de reunión, teatros, cines o espacios vacíos en vivienda o edificios.

ARTICULOS 138: La altura máxima en plantas para parcelación residencial, será de dos o más pisos con altillos y sin perjuicio de los aislamientos: En caso de considerarse altillo, este retrocederá por todos los lados de la edificación.

ARTICULOS 139: Para semisótanos, la altura máxima aceptable sobre el nivel del espacio público, será de 1.65 Mts

ARTICULO 140: Aislamientos. Se adopta la reglamentación de aislamientos para efectos de garantizar una ocupación racional de los predios y evitar inconvenientes e interferencias entre usuarios.

ARTICULO 141: Aislamiento Posterior. El aislamiento posterior entendié como la distancia entre el plano vertical posterior de la edificación y el correspondiente lindero posterior del predio se reglamenta en función de la altura de las fachadas interiores así:

No. Pisos Altura Máxima Aislamiento
de la fachada posterior

1 - 2 7.0 mts 3.0 mts

3 10.5 mts 3.0 mts

4 - 8 17.5 - 22.4 mts 4.0 mts

ARTICULO 142: En lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda según las disposiciones de esta reglamentación.

ARTICULO 143: En la zona industrial, este aislamiento será de un mínimo de 5.00 mts y aumentará proporcionalmente al problema que pueda ser causado por las instalaciones. El mismo podrá ser utilizado como establecimiento, descargue, jardín u otro uso que no exija de ningún tipo de cubierta.

ARTICULO 144: Aislamiento Lateral. Será de 3.50 metros, como mínimo, si hay ventanas o algún tipo de servidumbre visual.

ARTICULO 145: *En las zonas comerciales y residenciales, los aislamientos laterales se tomarán a partir del segundo piso; siempre y cuando se asegure la iluminación y ventilación de todas las dependencias; el mínimo aislamiento será de 3.5 mts, si existe servidumbre visual y de 3.00 mts en caso contrario.*

ARTICULO 146: *En zona residencial de parcelaciones, el aislamiento mínimo a partir del segundo piso será de 3.50 mts.*

ARTICULO 147: Patios. *Para las zonas comerciales y residenciales, cuando la construcción sea de uno (1) o dos (2) pisos, el patio mínimo será de 9 M2 con el lado menor de 3.00 mts. Para (3) o cuatro (4) pisos, será de 12.00 M2 como mínimo. Para más de cuatro (4) pisos 25.00 M2 y lado menor de 5.00 metros.*

PARÁGRAFO: *Cuando dos (2) o más áreas privadas construidas, pertenecientes a diferentes dueños, tengan ventanas sobre el mismo patio, se aumentarán las dimensiones de este en un 20% como mínimo, y se procurará evitar servidumbre visual. En este caso la dimensión mínima del patio será de 3.50 mts y no deberá haber enfrentamiento directo entre ventanas de diferentes usuarios que permitan visibilidad.*

ARTICULO 148: *En construcciones pareadas cuyos patios coincidan o en conjuntos, la exigencia para cada patio podrá rebajarse en 10% después de aplicar lo anterior.*

ARTICULO 149: *En todas las zonas escolares, el patio mínimo cuando a al se abren aulas, será de 25.00 mts² por aula que sobre Él se abra y 4.00 mts de lado menor para el primer piso; se incrementarán estas dimensiones en un 25% para el primer piso y para cada piso o cada planta después de la primera. Este dimensionamiento vale en todo caso y para cualquier localización o tipo de aislamiento.*

ARTICULO 150: *Quien edifique en predio contiguo a educacional, deberá hacer coincidir los patios, cuando sobre el lindero hubiere en el escolar vecino patios o aislamientos que dieren a iluminación de aulas, o dejar un aislamiento mínimo de 3.50 mts, (sea lateral o posterior) con largo igual a la dimensión, del patio o aislamiento en cuestión. Esto se entiende, a partir del segundo piso inclusive.*

Las dimensiones de patios, solo podrán disminuirse en el 0.35 mts totales por lado, en función de aleros, canales, etc.

ARTICULO 151: *Los patios en la zona de industria pesada, se dimensionarán según las necesidades de diseño, pero lo mínimo aceptable será de 25 M2, y un lado mínimo de 3.50 mts. No se aplicará reducción alguna cuando coincidan los patios contiguos.*

ARTICULO 152: Cerramientos. a. Laterales o Posteriores. Serán obligatorios con excepción de los conjuntos arquitectónicos y de los casos en los cuales el predio colinde con espacio público; por esos lados, su altura máxima será de 2.50 mts, con excepción de las zonas industriales en las que será de 3.00 mts como mínimo.

b. Los cerramientos son obligatorios para lotes baldíos.

ARTICULO 153: NORMAS DE URBANIZACION Y PROYECTOS DE CONJUNTOS. Normas de Proyectos Aislados.

ARTICULO 154: Vivienda Unifamiliar. Loteo Mínimo para Vivienda Unifamiliar. El área mínima de terreno para una nueva vivienda urbana unifamiliar será de:

1. En sectores de densidad baja: de trescientos sesenta metros Cuadrados (360M²) a ciento veinte metros cuadrados (120M²).

2. En sectores de densidad media: de ciento veinte metros cuadrados (120M²) a noventa metros cuadrados (90M²).

3. En sectores de densidad alta: de noventa metros cuadrados (90M²) hasta sesenta metros cuadrados (60M²). Podrá aceptarse un área inicial de cuarenta metros cuadrados (40M²) como mínimo para una unidad de vivienda unifamiliar en áreas de vivienda de interés social, con entrega del volumen de fachada, de manera que se garantice que esa y no otra será la forma de utilización del lote.

ARTICULO 155: Toda vivienda unifamiliar en Acacias, construida en Bahareque o adobe, techos en paja y lámina de zinc con valor constructivo histórico deben mantener su estructura realizándose mantenimiento con los mismos materiales en que están contruidos.

ARTÍCULO 156: Las viviendas con valor histórico, por formar parte del patrimonio cultural, solo podrán demolerse bajo el VISTO BUENO de la Secretaria de Planeación y previo la justificación de un proyecto de alto valor urbanístico y arquitectónico para la ciudad.

ARTICULO 157: Vivienda bifamiliar. Loteo mínimo para Vivienda Vi familiar Para el caso especial de dos (2) viviendas, con acceso independiente a la calle, edificadas en dos (2) pisos y con régimen de propiedad horizontal, el área mínima de terreno será de 90M metros cuadrados (90m²).

ARTICULO 158: Vivienda Multifamiliar. Definición, Se define como edificio multifamiliar la construcción de tres (3) pisos o más, en lotes individuales destinados a vivienda principalmente, con la posibilidad de comercio como uso complementario.

Loteo mínimo para vivienda Multifamiliar

El lote mínimo para vivienda multifamiliar será de ciento sesenta metros cuadrados (160m²), excluyendo el área de antejardín.

ARTICULO 159: *Normas para Edificios Multifamiliares en Áreas Residenciales. Solo podrán construirse edificios multifamiliares con altura superior a tres (3) pisos, en lote que tenga frente a vías Vehiculares con sección igual o mayor a diez metros (10. Mts). En lotes en esquina, o en aquellos que tengan varios frentes sobre vía pública; esta exigencia deberá cumplirse en todos sus frentes, sin alteración del perfil urbano.*

PARÁGRAFO: *Si el lote tiene frente sobre vías vehiculares con sección menor a diez metros (10 Mts), se dejará el retiro frontal hasta completar la cifra, sin perjuicio de los demás requisitos sobre áreas libres y retiros establecidos.*

ARTICULO 160: *Los lotes previstos para vivienda multifamiliar deberán tener un frente mínimo de siete metros cincuenta centímetros (7.50m). La altura tipo será de cuatro (4) pisos, con posibilidad de un quinto, siempre y cuando exista aislamiento anterior, equivalente a un tercio (1/3) de la altura y mínimo cuatro metros (4.00m).*

ARTICULO 161: *En la construcción de edificios en altura de lotes contiguos, los edificios en los dos primeros pisos podrán adosarse a las plataformas colindantes o a las viviendas existentes en cuyo caso los aislamientos se respetarán del tercer piso de la torre en adelante y deberán lograr solución de empate con las construcciones colindantes.*

ARTICULO 162: *Normas para Edificios en la Zona Central Construida o Mixta. Las normas para edificios multifamiliares aislados en el centro urbano tienen como objetivos principales los siguientes:*

- Incremento de las densidades
- Mejoramiento del espacio urbano en relación al incremento en la utilización predial.

ARTICULO 163: *Criterios de Diseño. Para el cumplimiento de los objetivos en el diseño de los edificios deben observarse los siguientes criterios:*

1. *Debe lograrse la integración volumétrica y arquitectónica del edificio proyectado con los edificios colindantes.*
2. *Deben evitarse las culatas expuestas a menos que sean tratadas como fachadas cerradas con similares materiales a los de las fachadas principales.*
3. *Los edificios sin aislamiento lateral deben incrementar el retiro frontal a partir del segundo piso para lograr una mayor iluminación de la vía.*

PARÁGRAFO 1: *Todo proyecto de edificios aislados para ser construido en el centro de actividad múltiple o mixta debe presentar un estudio arquitectónico del*

tratamiento de fachadas abiertas, culatas o medianeras, buscando la solución de empate volumétrico con otros edificios colindantes.

PARÁGRAFO 2: *El tratamiento volumétrico de la edificación es libre siempre que se respeten las normas sobre uso a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos vigentes en la materia.*

ARTICULO 164: Requisitos de Urbanización. *Todo proceso de urbanización podrá desarrollarse a condición de cumplir los siguientes requisitos:*

- 1. Que tenga previsto espacios adecuados para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación.*
- 2. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares de uso y propiedad pública.*
- 4. Que se ajuste en forma adecuada a las condiciones topográficas.*
- 4. Que sea dotada de servicios públicos: Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos (redes principales y auxiliares) y aseo urbano, de acuerdo con las especificaciones de diseño y construcción que para tal efecto tienen establecidas las empresas de servicios públicos.*
- 5. Que se proyecten las obras necesarias para garantizar la estabilidad de cada uno de los lotes de la urbanización.*
- 6. Los lotes de esquina deberán contar con áreas y dimensiones suficientes para permitir el antejardín sobre los dos vías, en los lotes que asa lo requieran.*
- 7. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes y usos comunales y vías al municipio de acuerdo con las normas establecidas en el presente estatuto.*
- 8. Que reserve para ceder con posterioridad a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento correspondiente de acuerdo con las normas establecidas para cada zona y tipo de urbanización. La habilitación y construcción de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización.*
- 9. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones en sus diferentes modalidades establecidas en el presente estatuto y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.*

ARTICULO 165: Condiciones de los Terrenos. *El terreno que haya de tratarse para desarrollar proyectos de urbanización de vivienda unifamiliar y bifamiliar deberá tener un área superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).*

ARTICULO 166: *En general no pueden ser urbanizados los terrenos sujetos a Inundaciones periódicas, deslizamientos de tierra, hundimientos o que están en las áreas de altos riesgos, de acuerdo con las zonas de uso y restricciones establecidas en el Plano de Zonificación.*

ARTICULO 167: *Tampoco pueden ser urbanizadas aquellas áreas de reserva forestal protectoras establecidas por el Código Nacional de Recursos Naturales o las de Mejoramiento y Protección Ambiental señaladas en el plano oficial.*

ARTICULO 168: *Los cursos de agua no pueden ser desviados, terraplenados o Entubados sin previa aprobación de la Empresa de Servicios Públicos del Municipio.*

ARTICULO 169: *Toda urbanización que contemple movimientos de tierra y que este afectada por cauces de ríos o quebradas, deberá obtener aprobación de la Empresa Municipal de Servicios Públicos para efectuar los movimientos de tierra y un certificado que indique el retiro obligado del cauce de los ríos.*

CONDICIONES DE LAS MANZANAS Y NORMAS EXTERIORES.

ARTICULO 170: *Todo proyecto de urbanización deberá conformar grandes manzanas, delimitadas por la malla vial vehicular propuesta, que debe cumplir con los criterios viales establecidos en el presente estatuto y articularse con el Plan Vial, para lo cual deberá hacerse aprobación previa del plano topográfico en el cual se demarquen las afectaciones del lote.*

ARTICULO 171: *Las manzanas que se conformen deben cumplir con los siguientes requisitos:*

- 1. Que se ajusten a las especificaciones establecidas por las respectivas empresas de servicios públicos, con relación a dimensiones mínimas para la acertada prestación de los servicios de Agua, Luz y Alcantarillado.*
- 2. Que tengan acceso inmediato de una o más vías vehiculares de uso público.*
- 3. Que sean deslindables de los predios vecinos y de las áreas de uso público.*
- 4. Que la distancia máxima desde cualquier predio a una calzada vehicular sea máxima de cien metros (100 m), aunque debe procurarse el diseño de grandes manzanas dentro de la estructura urbana y las Zonas de Desarrollo Urbano propuestas.*
- 5. Deberá presentarse un estudio de articulación vial con la malla urbana definida por el Plan Vial, para lo cual se deberán solicitar las secciones de vías obligadas.*

Clasificación

ARTICULO 172: *Las urbanizaciones de acuerdo con su uso predominante podrán ser Residenciales, Comerciales, Industriales o Mixtas.*

ARTICULO 173: *Las urbanizaciones clasificadas en el presente numeral solo podrán localizarse según su uso en las zonas de uso determinadas para tal efecto por la Secretaría de Planeación Municipal. Ver mapa PB-2 Zonificación y Uso del Suelo.*

Residencial. Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, vi familiares o multifamiliares.

Comercial. Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.

Industrial. Cuando se destina a la construcción de edificaciones adecuadas para los proceso de transformación de materias primas y sus usos complementarios.

Mixta o Agrupaciones. Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos (2) o más usos o finalidades compatibles entre Sí

URBANIZACIONES RESIDENCIALES

ARTICULO 174: Clasificación según la Densidad. *Las urbanizaciones residenciales de acuerdo con su densidad bruta se clasifican en:*

- 1. Urbanizaciones de densidad baja (UDB). De 10 a 50 viv/ha.*
- 2. Urbanizaciones de densidad media (UDM). De 50 a 75 viv/ha*
- 3. Urbanizaciones de densidad alta (UDA). De 75 a 170 viv/ha.*

ARTICULO 175: *En urbanizaciones de densidad alta podrá aumentarse el tope máximo hasta en un veinticinco por ciento (25%), siempre que se cumpla con los requisitos de frente mínimos para las viviendas y zonas de cesión. Sobrepasado este límite deber obtenerse el visto bueno previo de las empresas de servicios y de Planeación Municipal.*

CRITERIOS BÁSICOS PARA URBANIZAR.

ARTICULO 176: Densidad Bruta. *La densidad bruta es la resultante de dividir el número de viviendas a diseñar por el globo de aplicación; el Redice de Habitabilidad, el Equipamiento Comunal y su correcta aplicación permitirá un equilibrio entre las áreas residenciales, viales, el equipamiento y los servicios.*

ARTICULO 177: Habitabilidad. *Con el fin de establecer las áreas mínimas permisibles para vivienda se establece la siguiente clasificación:*

- 1. Vivienda de un (1) cuarto habitable, área mínima veinte metros cuadrados (20m²).*

2. Vivienda de dos (2) cuartos habitables, treinta y cinco metros cuadrados (35m²)
3. Vivienda de tres (3) cuartos habitables, cincuenta metros cuadrados (50 m²)
4. Vivienda de cuatro (4) cuartos habitables, sesenta y cinco metros cuadrados (65 m²)

Por más cuartos habitables se incrementará el área en diez metros cuadrados (10 m²) por cada habitación adicional.

ARTICULO 178: Volumetría Permitida. *Será la resultante de la correcta aplicación de las normas sobre alturas, empates, aislamientos, retrocesos y dimensiones de los lotes, según el área de actividad y el tratamiento que corresponda.*

NORMAS PARA MANZANAS, LOTES Y CRITERIOS DE HABITABILIDAD

ARTICULO 179: Normas Mínimas de Loteo. *Todo terreno para desarrollar proyectos de urbanización unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar deberá tener un área superior a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²).*

ARTICULO 180: Normas Máximas de Loteo. *El tamaño máximo de lote para urbanizaciones de vivienda unifamiliar será de trescientos sesenta metros cuadrados (360 m²).*

ARTICULO 181: Sistemas de Desarrollo. *Las urbanizaciones residenciales podrán desarrollarse por el sistema de loteo individual, por el sistema de conjuntos cerrados horizontal o vertical, por el sistema de conjunto abierto horizontal o vertical, por el sistema de desarrollo progresivo y normas especiales para Vivienda de Interés Social.*

AARTICULO 182: Urbanización en Loteo Individual. *Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores, o lotes de propiedad privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública o comunal debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público. El urbanizador solamente divide la tierra y dota o construye la infraestructura de servicios públicos, vías, zonas verdes públicas o comunales, y el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de los propietarios individuales, presentándose al finalizar, las obras de urbanismo por parte del urbanizador.*

ARTICULO 183: *Las urbanizaciones desarrolladas por el sistema de loteo individual deberán ser exclusivamente unifamiliares o bifamiliares. Podrán también prever simultáneamente áreas para los dos tipos de soluciones habitacionales. En este caso cada una de las soluciones deberá concentrarse en diferentes zonas, las cuales se delimitarán claramente en el proyecto de urbanización.*

DEL USO PERMITIDO Y DE LOS ESPACIOS PRIVADOS.**ARTICULO 184: LOS USOS PERMITIDOS.** son:

1. *Principal: Residencial, Vivienda Unifamiliar o bifamiliar.*
2. *Como usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización.*

ARTICULO 185: *Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido por el Plan Vial, Título IV del presente estatuto.*

ARTICULO 186: *Todos los lotes para vivienda unifamiliar y bifamiliar en urbanizaciones de loteo individual deberán tener un frente mínimo de cinco metros ochenta y cinco centímetros (5.85 m) para viviendas de una (1) planta en la cual pueda proyectarse una segunda planta; los fondos de los lotes serán variables para poder cumplir con las normas de loteo mínimo.*

ARTICULO 187: *Unifamiliares y bifamiliares frente a vías vehiculares internas y peatonales serán de dos (2) pisos, seis metros (6.00m); o de tres (3) pisos, nueve metros (9.00m) sobre las demás vías vehiculares.*

ARTICULO 188: *Los patios tendrán un lado mínimo de dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85m), y un área mínima de nueve metros cuadrados (9.00m²). En patios interiores se permitirá la reducción del lado y el área, dependiendo de los espacios y las áreas a las cuales se ilumina y ventila, previa aceptación de Planeación Municipal.*

ARTICULO 189: *En los lotes medianeros o esquineros cuyas viviendas presenten servidumbre de vista, se exige aislamiento posterior en segundo piso, cuyo lado mínimo será de tres metros lineales (3.00m). No se exigirá aislamiento posterior en lotes medianeros, cuando los proyectos arquitectónicos presentan solución adecuada de iluminación y ventilación a patios interiores.*

ARTICULO 190: *Los lotes previstos para vivienda bifamiliar en la urbanización de loteo individual deberán conservar el Índice de habitabilidad, el área y lado de los patios, y demás aislamientos establecidos, y deberán prever la posibilidad de desarrollo de escaleras al interior del predio.*

ARTICULO 191: *Las zonas establecidas para el desarrollo de bifamiliares deberán estar claramente definidas en el proyecto de urbanización. Para plantear el área de los lotes el urbanizador deberá demostrar a Planeación Municipal la viabilidad del desarrollo de viviendas bifamiliares, mediante la presentación de un anteproyecto de la vivienda que se ajuste a las exigencias establecidas.*

ARTICULO 192: *Para vías vehiculares dadas en el plan vial, vías vehiculares internas y vías peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos en viviendas donde se exija antejardín hasta el Veinticinco por ciento (25%) de la profundidad de éste, sin sobrepasar un metro lineal voladizo.*

ARTICULO 193: *Las urbanizaciones menores de doscientos cincuenta (250) lotes, podrán prever locales comerciales a desarrollarse dentro de las mismas viviendas, cuyos lotes se ubicarán preferencialmente en esquina, los cuales tendrán un incremento de nueve metros cuadrados (9.00m²) respecto al área mínima exigida, planteando un lote- comercio por cada treinta (30) lotes.*

ARTÍCULO 194: *Para urbanizaciones mayores a doscientos cincuenta (250) lotes podrán preverse una zona comercial equivalente al uno por ciento (1%) mínimo del área útil del lote a urbanizar, exigiéndose un parqueadero por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45m²) de área útil comercial, los cuales deben ubicarse frente a vía vehicular.*

ARTICULO 195: *Se permitirá en las urbanizaciones de loteo individual, la construcción de la vivienda mediante el sistema de desarrollo Progresivo, en las zonas Residenciales de Interés Social.*

ARTICULO 196: *Urbanización de Conjunto Abierto Horizontal o Vertical. El urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas. Los lotes estarán deslindados entre si y de las zonas de uso público o comunal debidamente alinderadas y con acceso independiente desde el espacio público o común, y la urbanización es construida con unidad arquitectónica.*

PARÁGRAFO: *Este tipo de urbanización podrá presentar la modalidad en la cual los adquirentes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre que se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para el conjunto.*

ARTICULO 197: *Las urbanizaciones por el sistema de conjunto abierto horizontal o vertical podrán ser exclusivamente unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares. Podrán también prever simultáneamente áreas para construir los tres (3) tipos de soluciones habitacionales. En este caso cada una de las soluciones deberá concentrarse en diferentes zonas, las cuales se delimitarán claramente en el proyecto de urbanización.*

DEL USO PERMITIDO Y DE LOS ESPACIOS PRIVADOS.

ARTICULO 198: *Los usos permitidos son:*

1. *Principal: Residencial, Unifamiliar, bifamiliar o Multifamiliar.*

2. Como usos compatibles se permiten los establecidos para la zona donde se ubique la urbanización.

PARÁGRAFO: Todos los lotes deberán conservar el antejardín establecido en el Plan vial y se conservará como área no construible.

ARTICULO 199: Los lotes previstos para vivienda unifamiliar por este sistema podrán tener un frente mínimo de seis metros (6.00m) sobre vías vehiculares internas y peatonales, o de tres (3) pisos, sobre los demás vías vehiculares, cuando la vivienda se entregue totalmente construida sobre la fachada.

ARTICULO 200: En viviendas unifamiliares deberá cumplirse con aislamientos Posteriores mínimos de nueve metros cuadrados (9.0m2.)

Los lotes previstos para vivienda bifamiliar por este sistema Deberán tener un frente mínimo hasta de seis metros (6.00m).

ARTICULO 201: La altura máxima será de dos (2) pisos, seis metros lineales (6.00m) sobre vías vehiculares internas y peatonales, o de tres (3) pisos, nueve metros lineales (9.00m) sobre las demás vías vehiculares, cuando las viviendas se entreguen totalmente construidas sobre la fachada.

ARTICULO 202: En viviendas bifamiliares deberá cumplirse con aislamientos posteriores mínimos de dieciocho metros cuadrados (18.0 m2) y las escaleras se desarrollarán al interior de las viviendas. Para vías vehiculares establecidas en el plan vial, vías vehiculares internas y vías peatonales frente a fachadas, se permitirán voladizos en viviendas unifamiliares y vi familiares donde se exija antejardín hasta el veinticinco por ciento (25%) de la profundidad de Éste, sin sobrepasar un metro lineal de voladizo.

ARTICULO 203: En urbanizaciones de conjunto unifamiliares y bifamiliares con menos de doscientos cincuenta (250) viviendas, el área comercial podrá estar prevista dentro de las mismas viviendas, preferencialmente en las de esquina, las cuales tendrán un incremento de nueve metros cuadrados (9.00m2) respecto al patrón de habitabilidad establecido y planteando una vivienda-comercio por cada treinta (30) lotes.

ARTICULO 204: Toda urbanización por el sistema de conjunto abierto con más de doscientos cincuenta (250) viviendas podrá prever una zona. Comercial equivalente al uno por ciento (1%) mínimo de la área útil del lote a urbanizar, exigiéndose un parqueo por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 m2) de área útil comercial, los cuales deben ubicarse frente a vía vehicular.

ARTICULO 205: Los lotes previstos para vivienda multifamiliar por este sistema deberán estar ubicados frente a vías vehiculares y las áreas para su localización

deberán estar enmarcadas por vías vehiculares y peatonales de conformidad con el Plan Vial.

ARTICULO 206: *Los conjuntos multifamiliares deberán regirse por los aislamientos y alturas establecidas en el presente acuerdo.*

ARTÍCULO 207: *Parqueaderos: Se deberá prever espacio para un (1) parqueadero de residente por cada vivienda, y un (1) parqueadero de visitantes por cada ocho (8) viviendas.*

Si el proyecto contempla áreas para uso comercial o de oficinas se deberá prever el espacio para un (1) parqueadero de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos de uso comercial, y un (1) parqueadero por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de uso para oficinas.

AISLAMIENTOS Y RETIROS:

ARTICULO 208: *Los aislamientos mínimos entre fachadas abiertas del mismo conjunto serán los siguientes:*

Seis metros (6.00 m) para edificios de cinco (5) pisos. Para uso comercial o de Secretarías se deberá prever el espacio para un (1) parqueadero de visitantes por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) construidos de uso comercial, y un (1) parqueadero por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de uso para Secretarías.

El aislamiento entre fachadas cerradas del conjunto será de cuatro metros (4.00 m).

ARTICULO 209: *El aislamiento entre fachadas cerradas del conjunto y los predios vecinos será de tres metros (3.00 m).*

ARTICULO 210: *Los aislamientos mínimos entre fachadas abiertas del conjunto y los predios vecinos serán los siguientes:*

Cinco metros (5 mts) para edificios hasta de 5 pisos. Los aislamientos mínimos entre fachadas estarán referenciados en la edificación de menor altura del conjunto.

URBANIZACIÓN DE CONJUNTO CERRADO HORIZONTAL O VERTICAL.

ARTÍCULO 211: *El urbanizador construye simultáneamente las obras urbanísticas y arquitectónicas y las unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso de propiedad comunal, a quienes compete en primera instancia su mantenimiento y conservación.*

ARTICULO 212: *El conjunto horizontal está compuesto por tres (3) o más unidades de vivienda en edificaciones independientes aisladas o no, con acceso*

independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades individuales de vivienda será hasta de tres (3) pisos; estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

ARTICULO 213: *El conjunto vertical están compuesto por dos (2) o más bloques de edificios de vivienda de dos (o) más unidades habitacionales.*

SE PERMITIRÁ EL DESARROLLO DE CONJUNTOS BAJO LAS SIGUIENTES NORMAS:

ARTICULO 214: *1. El área máxima que podrán cerrarse será de Quince mil metros cuadrados (15.000 m²), cualquiera que sea, resultante de la aplicación del Plan Vial.*

2. El área máxima a cerrar debe conectarse con otras áreas de Ciudad, o en su defecto con la urbanización de la cual hace parte, mediante vías locales.

3. Cuando se trate de conjuntos cerrados dentro de un planteamiento de urbanizaciones o súper manzanas, se deberán ceder veinte metros cuadrados (20 m²) por vivienda como áreas cedidas por la urbanización inicial.

4. El cerramiento sobre zonas verdes deberá ser transparente en su totalidad, y sobre las vías públicas debe ser transparente en un mínimo del cincuenta por ciento (50%). Los conjuntos que se desarrollen en lotes medianeros deberán cumplir con la norma vigente sobre antejardines.

5. Entre conjuntos cerrados y entre otras urbanizaciones deben construirse vías locales de sección mínima de diez metros (10m) y antejardines especificados en el plan vial, de manera que se garantice la continuidad de la malla vial local. Del uso permitido y de los espacios privados.

ARTICULO 215: *Se determina como uso principal la vivienda; los usos compatibles se regirán de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente estatuto para áreas residenciales referenciados a la zona donde se ubique la urbanización.*

PARÁGRAFO: *Las normas urbanísticas para conjuntos cerrados son las mismas de los conjuntos abiertos de los numerales anteriormente citados.*

URBANIZACIONES DE DESARROLLO PROGRESIVO

ARTICULO 216: *Definición. Las urbanizaciones de desarrollo progresivo son exclusivamente residenciales y se desarrollan mediante el sistema de loteo individual y es el proceso en el cual desde su etapa de fundación están completamente planeadas partiendo de la construcción de obras de infraestructura y saneamiento básicas que se van complementando gradualmente hasta alcanzar los niveles*

normales de dotación, de acuerdo con las normas establecidas en el presente estatuto, y otras que las reglamenten o complementen.

ARTICULO 217: *En las urbanizaciones de Desarrollo progresivo solo pueden iniciarse las construcciones hasta tanto se haya construido un 80% en cada una de las obras de urbanismo de acueducto, alcantarillado y energía.*

ARTICULO 218: *Con relación a las vías, éstas como mínimo deben estar construidas en mezcla en vía y finalizadas las obras de andenes y sardineles.*

CRITERIOS DE UBICACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO.

ARTICULO 219: *La ubicación y desarrollo de estas urbanizaciones se podrán realizar por el sistema de desarrollo progresivo por entidades oficiales o por éstas en combinación con el sector privado. Cuando se trate de casos especiales como reubicación, se dará previo estudio de las condiciones físicas urbanas y de posibilidad de dotación de servicios públicos con el concepto favorable de las empresas respectivas.*

ARTÍCULO 220: *El proceso de urbanización por desarrollo progresivo podrá adelantarse únicamente en aquellos sectores parcial o deficitariamente desarrollados en sus aspectos urbano y de servicios, aptos para adelantar este tipo de procesos, de conformidad con la delimitación de estas zonas, según plano de zonificación.*

ARTICULO 221: *Planeación Municipal concertará con los responsables las Características de los proyectos en cuanto hace referencia a las normas establecidas y las etapas de desarrollo.*

ARTICULO 222: *Para las urbanizaciones de desarrollo progresivo rigen las normas mínimas sobre tamaño de lote, áreas de cesión y secciones de vías de las urbanizaciones consignadas en el presente estatuto. Todo tipo de Urbanización debe ceder áreas para zonas verdes y equipamientos comunitarios (cesión tipo A) y de estar afectado por vialidad o áreas de interés social, ceder las áreas correspondientes a cesión tipo B (Ver título No. V, Cesiones obligatorias y gratuitas).*

DE LA REGULACIÓN DE ASENTAMIENTOS POR DESARROLLO PROGRESIVO.

ARTICULO 223: *El proceso de regulación por desarrollo progresivo consiste en la acción coordinada entre la administración municipal y la comunidad, tendiente a dotar al desarrollo habitacional o al asentamiento subnormal de los servicios públicos mínimos, y del acceso vehicular, para complementarlos gradualmente hasta alcanzar los niveles normales de infraestructura física.*

ARTICULO 224: *El proceso de regulación se puede realizar por habilitación o Legalización siempre y cuando los asentamientos cumplan con las siguientes condiciones:*

1. *Que el asentamiento carezca de uno o varios de los servicios públicos mínimos indispensables para la digna subsistencia de los habitantes o que la prestación de aquellos sea insuficiente.*
2. *Que el proceso de loteo no haya obtenido aprobación ni licencia de construcción de obras de urbanismo.*
3. *Que no gocen a cabalidad de los servicios señalados por las reglamentaciones urbanísticas.*

ARTICULO 225: *El proceso de mejoramiento por habilitación consiste en la acción coordinada entre la administración y la comunidad, tendiente a dotar al asentamiento de servicios públicos mínimos, colectivos y de una malla vial vehicular.*

Previo estudio, Planeación Municipal y el Fondo de Vivienda Municipal, determinará las comunidades que deberán ejecutar este tipo de programa, para lo cual conformará unidades operativas de acción Inter.-institucional para el diseño y la ejecución de las obras requeridas.

Para ello la comunidad deberá cumplir los siguientes requisitos:

1. *Estar Jurídicamente constituida*
2. *Demostrar la propiedad comunal del predio*
3. *Manifestar por Asamblea el interés y el compromiso de participar conjuntamente con la administración en el proceso de habilitación del asentamiento.*

DE LA LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

ARTICULO 226: *El proceso de legalización, delegado a los municipios por la ley 09 de 1989, implica la incorporación al perímetro urbano y el ordenamiento urbanístico de los asentamientos humanos conformados por viviendas de interés social y desarrollados antes de julio 28 de 1988, los cuales deberán acogerse a todas las normas del presente estatuto luego de su incorporación al perímetro urbano.*

DEL USO PERMITIDO Y DE LOS ESPACIOS PRIVADOS.

ARTICULO 227: *Los usos permitidos son los residenciales. Como usos compatibles se permiten los referenciados por el presente estatuto, según la zona donde se ubiquen los asentamientos.*

Planeación Municipal reglamentará los frentes y áreas de lotes, de acuerdo con las características propias de cada asentamiento y con las afectaciones viales y de servicios públicos necesarios para la regulación del mismo, según las normas establecidas en las zonas de ubicación.

ARTICULO 228: *El tamaño de los lotes en áreas de pendiente menor al veinticinco por ciento (25%) se regirán de acuerdo con las disposiciones establecidas para urbanizaciones de loteo individual con normas mínimas.*

URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL

ARTICULO 229: *Para Urbanizaciones de Vivienda de Interés Social (Zona de Desarrollo Residencial) se fijan las siguientes normas mínimas de urbanización:*

- *Exigencias en Servicios Públicos:*

- a. Acueducto, alcantarillado, energía y alumbrado público.*
- b. Vías adoquinadas; una vía principal de ingreso y las de urbanización peatonales.*
- c. Andenes en adoquines o concretos.*
- d. Teléfonos públicos.*

- *Loteo (para normas mínimas)*

Lote mínimo de 60 m² y con 6.0 m de frente. Densidades hasta de 70 viviendas por hectárea. Se tendrán en cuenta las normas generales de loteo bajo la nomenclatura que a continuación se presentan.

- *MANZANA: Frente entre 40 y 100 metros y áreas entre 1500 y 4000 mts².
Mínimo*

ARTICULO 230: *Estas urbanizaciones estarán afectadas por una cesión de terrenos con destinación a zonas verdes, equivalente al 16% del área bruta más el 9% para equipamientos comunitarios del terreno que se urbaniza.*

ARTÍCULO 231: *En toda urbanización de Interés Social debe primar el bien de la comunidad antes que el factor de beneficio económico, por tanto la Administración Municipal debe convertirse en el promotor de estos proyectos y urbanizaciones a través de la creación del Banco de Tierras Municipal con las áreas indicadas en el Plano Oficial de Zonificación. Debe vigilar la acción de los urbanizadores y colaborar en la reducción de los costos de urbanización, la vialidad y el equipamiento.*

ARTICULO 232: NORMAS DE ESTACIONAMIENTO. *a. Todo predio, o toda edificación podrán permitir estacionamientos dentro de sus linderos, excepto en los*

antejardines exigibles en la vía perimetral. Se exigirá mínimo un (1) estacionamiento de residente por vivienda y uno de visitante por cada 10 viviendas.

b. Tanto en los nuevos desarrollos, como en el área desarrollada actual, en los casos donde se proyecte un conjunto residencial, comercial o mixto, se exigirá un parqueadero o estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda y/o cada 100mts de local comercial o de Secretarías. Esta norma regirá para la zona central mixta, para edificios de vivienda, de comercio y de Secretaría.

c. Las estaciones de servicio, talleres de mecánica automotriz, pintura, tapizados de carros, engrasadoras y similares, solo podrán estacionar o trabajar en el interior del predio sin ninguna excepción.

d. En tanto no se realicen las estaciones de buses y el terminal de transporte sobre la zona indicada, no se podrán estacionar los buses interurbanos en áreas diferentes a las previstas por la Secretaría de Planeación Municipal.

e. En las industrias pesadas y en los depósitos ubicados en la Zona Industrial y la Zona de Almacenamiento y Mercadeo las zonas de cargue y descargue será en el interior del predio respectivo. Se exigirá un estacionamiento para camión por cada 400 mts. construidos y un estacionamiento para automóvil

f. por cada 200 m2 de construcción.

g. Los usos comerciales que para su funcionamiento utilicen de ordinario automotores tales como: camionetas de reparto, carrozas fúnebres, buses para empleados etc., tendrán que tener espacios interiores en el predio para tal fin, sin excepción alguna. No se podrán admitir el estacionamiento de los mismos en vías públicas. Se exigirá un estacionamiento para camión por cada 400 m2. construidos y un estacionamiento para automóvil por cada 200 m2 de construcción.

h. El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será de 5.50 mts por 2.5 mts. El estacionamiento previsto para camiones o buses será mínimo de 7.00 mts por 3.00mts.

i. En edificios que generan la reunión de personas, tales como Iglesias, teatros y similares, se debe proveer como mínimo un estacionamiento por cada 20 personas.

j. Las culatas de los edificios adyacentes a los parqueaderos se tratarán con los mismos materiales y acabados de seguridad.

NORMAS DE ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD

ARTICULO 233: La aplicación de normativa sobre especificaciones constructivas se regirá en todo lo dispuesto en: la ley 400 de 1998; y normas Colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98.

Procedimiento de diseño sismo resistente. Normas de Cálculo:

1. Localización, nivel de amenaza sísmica y valor del A_a
2. Definición de los movimientos sísmicos de diseño.
5. Definición de las características de la estructuración y del material estructural empleado.
6. Grado de irregularidad de la estructura y procedimiento de análisis
5. Obtención de las fuerzas sísmicas de diseño
6. Análisis de la estructura.
7. Desplazamientos horizontales
8. Verificación de las derivas.
9. Diseño de los elementos estructurales
10. Cimentación
- 11: Diseño de los elementos no estructurales
12. Construcción y supervisión técnica

PARÁGRAFO: Las casas de uno y dos pisos deberán diseñarse y construirse de acuerdo con las normas Colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98, título e casas de uno y dos pisos.

TODAS LAS EDIFICACIONES DEBEN CLASIFICARSE DENTRO DE UNO DE LOS SIGUIENTES GRUPOS DE USO:

ARTICULO 234: Grupo 4. **Edificaciones indispensables.** Son aquellas edificaciones de atención a la comunidad que deben funcionar durante y después de un sismo y cuya operación no puede ser trasladada rápidamente a un lugar alterno. Este grupo debe incluir:

- a. Hospitales de niveles de complejidad 2 y 3, de acuerdo con la clasificación del Ministerio de Salud, y clínicas y centros de salud que dispongan de servicios de cirugía y atención de urgencias.
- b. Edificaciones de centrales telefónicas, de telecomunicación y de radiodifusión.

- c. *Edificaciones de centrales de operación y control de líneas vitales de energía eléctrica, agua, combustibles, información y transporte de personas y productos.*
- d. *En las edificaciones indispensables las estructuras que alberguen plantas de generación eléctrica de emergencia, los tanques y estructuras que formen parte de sus sistemas contra incendio, y los accesos, peatonales y vehiculares, a esta edificaciones.*

ARTICULO 235: Grupo 3. Edificaciones de atención a la comunidad. *Este grupo comprende aquellas edificaciones y sus accesos, que son indispensables después de un temblor para atender la emergencia y preservar la salud y la seguridad de las personas, exceptuando las incluidas en el grupo 4. Este grupo debe incluir:*

- a. *Estaciones de bomberos, defensa civil, policía, cuarteles de las fuerzas armadas, y sedes de las oficinas de prevención y atención de desastres.*
- b. *Garajes de vehículos de emergencia.*
- c. *Estructuras y equipos de centros de atención de emergencias.*
- d. *Aquellas otras que la administración municipal designe como tales.*

ARTICULO 236: Grupo 2. Estructuras de ocupación especial. *Cubre las siguientes estructuras:*

- a. *Edificaciones en donde se puedan reunir más de 200 personas en un mismo salón.*
- b. *Guarderías, escuelas, colegios, universidades.*
- c. *Graderías al aire libre donde pueda haber más de 2000 personas a la vez.*
- d. *Almacenes y centros comerciales con más de 500 m² por piso.*
- e. *Edificaciones donde trabajen o residan más de 3000 personas.*
- f. *Edificios gubernamentales.*

ARTICULO 237: Grupo 1. Estructuras de ocupación normal. *Todas las edificaciones cubiertas por el alcance del Código NSR-98, pero que no se han incluido en los grupos 2,3 y 4.*

ARTICULO 238: *Toda construcción que se realice en el Municipio de Acacías, debe cumplir con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98, título J requisitos de protección contra el fuego en edificaciones.*

Para el funcionamiento de locales de comercio Grupos III y IV e industria mediana y pesada deben llenar los siguientes requisitos:

en las zonas urbanas donde son permitidos:

1. *El local debe estar cerrado como mínimo con un muro de altura del primer piso, empañetado y pintado.*

7. Debe proveer servicios sanitarios para los empleados y el público.

3. Debe cumplir con las normas de seguridad y de protección contra el incendio que el municipio establezca o que sean ordenados por el Código Sanitario Nacional.

CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

ARTICULO 239: Se entiende por áreas de cesión aquellas que el urbanizador debe transferir gratuitamente con destino a usos públicos y/o comunitarios. Las exigencias de áreas de cesión constituyen el mecanismo más importante para mejorar las condiciones de dotación de equipamientos y espacio público.

ARTICULO 240: Las áreas de cesión representan el medio fundamental para la extensión de la estructura de equipamiento ya que, además de garantizar la construcción de las nuevas zonas verdes, son los terrenos destinados para escuelas, Guarderías, centros de salud y demás equipamientos de uso público. Por esta razón se establecen las normas cualitativas, tendientes a asegurar el aprovechamiento óptimo de su potencial.

ARTÍCULO 241: Para efectos de su reglamentación se presentan como:

- 1) Áreas de cesión tipo A.
 - Para agrupaciones y urbanizaciones de vivienda.
 - Cesiones específicas para parqueaderos en zonas residenciales, industriales, y de comercio.
- 2) Áreas de cesión tipo B:
 - Zonas de receso
 - Zonas de riesgo
 - Zonas de interés social
- 3) Legislación y desenglobe de las áreas de cesión

Áreas de Cesión tipo A:

ARTICULO 242: Las áreas de cesión tipo A para vivienda son aplicables a: agrupaciones unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares y loteos individuales:

ARTICULO 243: De áreas de cesión para zonas verdes y equipamientos de uso público para vivienda se exige un 25% del área neta distribuido así:

ARTICULO 244: En agrupaciones, un 10% para zonas verdes y el 15% restante para otros equipamientos.

ARTICULO 245: En loteos, el 15% para zonas verdes y el 10% restante para otros equipamientos.

ARTICULO 246: *Todo proyecto adelantado por el sistema de agrupación con densidad mayor a 15 viviendas por área neta debe contemplar áreas libres y construidas de propiedad y uso comunal adicionales al 25% de cesión normal, según las siguientes normas: Un mínimo de 15 mts por cada 80 mts construidos para uso de vivienda, o el 15% de la área neta que podrá destinarse exclusivamente a los siguientes usos:*

- *Parques, jardines, juegos cubiertos y descubiertos.*
- *Guardería y jardines infantiles*
- *Salón múltiple*
- *Parqueo para visitantes ubicados en el interior del predio y diseñados de tal forma que sirvan como área de juego.*

ARTICULO 247: *Para usos distintos a la vivienda se exigirá una cesión del 20% del área neta, destinado en su totalidad a zonas verdes en uso público*

ARTÍCULO 248: *Por lo menos el 50% de las áreas de cesión de todo proyecto deben concentrarse en un globo de terreno. Las áreas restantes deben distribuirse en globos no menores de 1000 mts.*

- *Deberán tener acceso directo a una vía secundaria preferentemente. En lo posible no deben localizarse sobre vías arterias.*
- *No deben ubicarse en terrenos inestables o que presenten peligros de derrumbe ni en áreas inundables o cuya pendiente exceda el 25%.*
- *Las áreas destinadas a parques y zonas verdes deberán entregarse debidamente adecuadas según proyecto aprobado por la Secretaría de Planeación. Como mínimo deben ser arborizadas y dotadas de alumbrado público y conexiones de energía y acueducto.*

ARTICULO 249: *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 podrán compensar la obligación de cesión en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente la Secretaria o la Junta de Planeación.*

ARTICULO 250: *Si la compensación es en dinero, se deberá asignar el valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determina el Plan de Desarrollo. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicada en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan.*

ARTICULO 251: *Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.*

ESTACIONAMIENTO Y PARQUEO EN ÁREAS RESIDENCIALES

ARTICULO 252: Zona construida. En la zona construida se aceptará que en los barrios residenciales cuyas viviendas no presenten áreas privadas de parqueo, puedan remodelar áreas para la construcción de un parqueo por vivienda. De proponer la construcción de proyectos de conjuntos residenciales la norma será igual, pero se establecerá la condición de un parqueo por visitante cada 5 viviendas.

ARTICULO 253: Zona de Desarrollo residencial. Las urbanizaciones de Interés Social, de desarrollo progresivo y los Planes de vivienda, deberán proveer y adecuar 6 más por vivienda para estacionamientos en superficie, los que tendrán el siguiente tratamiento:

Se procurará agrupaciones de estacionamiento que no sobrepasen 50 vehículos por acceso independiente; cuando sea necesario incrementar esta cifra, se deberán construir separadores verdes entre las distintas zonas y conectadas únicamente por la franja de circulación.

ARTICULO 254: Los cupos de parqueo para visitantes en todos los conjuntos, agrupaciones o urbanizaciones de vivienda están contabilizados dentro de las áreas de cesión correspondientes a equipamiento comunitario. Para efectos de contabilizar el área, se asumirá como promedio 18.00 m por parqueadero.

Los parqueaderos privados serán exigidos según el cuadro adjunto:

Vivienda Unifamiliar- Multifamiliar, en loteo individual o colectivo de clase social alta; máximo un parqueo por vivienda y dependiendo de la solicitud del organizador se podrá aceptar dos parqueos por vivienda, previa aprobación de la Junta de Planeación y por visitante un parqueo cada tres viviendas.

Vivienda de Clase Media en loteo individual o agrupaciones unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares un parqueadero por cada vivienda o un parqueo para visitante por cada 8 viviendas.

ARTICULO 255: Zonas Industriales. A) Las Áreas de Cesión en la Zona Industrial tipo jardín señaladas en el plano de zonificación serán:

- servicios comunales 6%.

-- Zonas verdes 40% del total del predio en los que podrán adecuarse volteos, parqueos, cargue y descargue, etc.

- Para efectos de contabilizar el área de parqueo será tenido como área promedio 18 m².

- Por cada 100m² de construcción en industria un parqueo.
- Por cada 80m² de Secretarías un parqueo.

ARTIUCLO 256: Zona Comercial, Industrial e Institucional Mixta.

- Servicio Comunal 6%.
- Zonas Verdes 6%.
- Por cada 60m² de local comercial un parqueadero.
- Área promedio por parqueadero 18m²

Áreas de Cesión Tipo B

ARTÍCULO 257: Están contempladas como cesión tipo B todas las áreas que el reglamento de usos del suelo fije como zonas de reserva de interés social:

ARTÍCULO 258: Se establecen como zonas de reserva todas aquellas áreas destinadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial a la protección ambiental, los terrenos destinados para proyectos de vivienda de interés social, las relativas al espacio público y las que determinan el Plan para realización de proyectos específicos.

Sobre estas zonas se ejercerá el derecho de preferencia de que habla la ley 09 de 1989.

ARTICULO 259: Las zonas de reserva se clasifican en: Zonas de protección ambiental: para esta zona en situaciones de disputa se aplicará el código de recursos naturales.

- Rondas de ríos y quebradas
- Bosques naturales
- Áreas de alta pendiente (Taludes)
- Áreas de reforestación
- Zonas de riesgo
- Zonas de deslizamientos
- Zonas de fallas geológicas
- Zonas volcánicas
- Zonas inundables
- Zonas contaminadas

Legalización de las Áreas de Cesión

ARTICULO 260: Para formalizar la escritura de cesión de las obras de urbanización y de las áreas o zonas de terreno definitivas destinadas al uso público, el interesado deberá presentar ante la personería municipal, junto con un proyecto de minuta para dicha escritura, el "acta de recibo final de las obras de urbanización" levantada por la

Secretaría de Planeación y tres copias del plano definitivo de la notificación, aprobado por dicha Secretaría (actividad específica de la Secretaría de planeación).

ARTICULO 261: *Dentro del término de 10 días contados a partir de la presentación de Estos documentos, la personería del Municipio, revisará el proyecto de minutas y si es el caso introducirá las modificaciones que considere necesarias en el cumplimiento de sus funciones. Junto con la escritura pública de cesión, deberá protocolizarse un resumen del reglamento interno y una copia del plano definitivo del loteo aprobado por la Secretaría de Planeación Municipal.*

Desenglobe Catastral

ARTICULO 262: *Una vez firmada y debidamente registrada dicha escritura, la personería enviará a la Secretaría Seccional del Catastro una copia del plano definitivo a fin de que dicha Secretaría efectúe el desenglobe de la propiedad cedida.*

ARTÍCULO 263: *Facultase a la Junta de Planeación para decidir sobre los proyectos que se presentan y no están contemplados en las normas municipales o propongan una excepción a las mismas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:*

Que no impliquen costos al municipio para extensión de red vial o de servicios públicos.

Que ejecuten las normas de urbanismo.

Que no alteren los usos de las zonas de reserva

Que cumplan con las cesiones obligatorias gratuitas que le correspondan.

Que su realización sea de beneficio para el municipio a juicio de la Junta.

Que el proyecto tenga garantizada la prestación de todos los servicios públicos.

PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

INSTANCIAS DE GESTION DEL PLAN BASICO ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ACACIAS.

ARTICULO 264: *Son instancias de gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial*

- a) *El Alcalde Municipal es el principal gestor del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Además le corresponde hacer el seguimiento de actualización del P.O.T.*
- b) *El consejo de Gobierno conformado por las Secretaría de Despacho y jefes de dependencias, es el organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de Planeación y Ordenamiento Territorial, además de los gerentes de los Institutos descentralizados.*

- c) *La Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal, es la entidad Coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.*
- d) *El Consejo Municipal de Planeación.*
- e) *El Concejo Municipal, Corporación Administrativa que regula el proceso de formulación y gestión del Plan mediante su adopción normativa.*

PARÁGRAFO: *Es deber de los organismos que integran lo establecido en el literal b), reportar a la secretaría de planeación los datos que permitan la permanente actualización del documento técnico de soporte del Plan básico de Ordenamiento Territorial. El Alcalde lo reglamentará.*

INSTANCIAS DE PARTICIPACION

ARTÍCULO 265: *Son instancias de participación:*

- a) *El Consejo Municipal de Planeación CMP, que es una instancia corporativa representativa de los diferentes sectores, gremios y organizaciones sociales del municipio. Su nombramiento se hará mediante decreto municipal de conformidad con lo establecido en la ley 152 de 1994 y el acuerdo reglamentario que determine su constitución.*
- b) *Se creará el Comité de Veeduría y control ciudadano para el seguimiento de la gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estará integrado por el Personero Municipal, un representante de la comunidad por cada inspección de policía rural, un representante de la asociación de técnicos constructores, un representante de las ONG ambientales, un delegado de los gremios de la economía solidaria, un delegado de las Universidades, un delegado de las entidades Gremiales, un delegado del Consejo de Desarrollo rural, un delegado de la asociación de Juntas de Acción Comunal.*
- c) *Para velar por el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos e instrumentos de participación como: La consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias públicas y las acciones judiciales y administrativas como la acción de tutela, acción popular, la acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.*

NORMAS GENERALES PARA URBANIZAR Y DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 266: *Del Acuerdo 002 de Marzo 31/89 se retoman las normas generales y Artículos aprobados en ese Reglamento, excluyendo algunos de sus artículos por estar descritos en otras áreas de la reglamentación.*

Las Normas Generales constan de:

1. Normas Globales
2. Tramitación ante el Municipio
3. Demoliciones
4. Inspección de Trabajos
5. Presentación de Planos
6. Aporte Artístico
7. Recibo de Obras
8. Legalización de Desarrollos

DISPOSICIONES VARIAS

1. Fondo de vivienda de interés social
2. Administración del Reglamento
3. Sanciones
4. Disposiciones Finales

NORMAS GLOBALES

ARTICULO 267: *Las personas Naturales, Jurídicas, consorcios y sociedades de hecho, que inicien una urbanización o parcelación sin el cumplimiento de los requisitos exigidos en este reglamento será sancionado de acuerdo con las disposiciones vigentes en el momento de la trasgresión. Las sanciones serán aplicadas mediante resolución dictada por el Señor Alcalde Municipal.*

ARTICULO 268: *No se otorgaran licencias para urbanizar o parcelar, a aquellas personas o entidades que a juicio de la Secretaria de Planeación Municipal, hayan cometido graves violaciones a las normas establecidas para el desarrollo urbano o rural.*

ARTICULO 269: *Será permitido urbanizar o parcelar únicamente en las áreas al efecto señalados y con la destinación que fije el reglamento de zonificación.*

ARTICULO 270: *No se permitirán construcciones en los terrenos cenagosos o inundables, en la ronda de los ríos y quebradas, en los terrenos geológicamente inestables y en las zonas no edificables determinadas por el reglamento de zonificación. Podrán hacerse parcelaciones rurales destinadas a la reforestación, labranza o pastoreo, en los terrenos indicados cuando estos usos no requieran vivienda dentro de los terrenos señalados.*

ARTICULO 271: *Solamente se permitirá relleno en los lotes destinados a la venta, cuando hayan sido ejecutados con material seleccionado, consolidado y con la previa autorización y control de la Secretaria de Infraestructura Física.*

ARTICULO 272: *La fijación de políticas de prioridades y programación en la prestación de los servicios públicos, estará sujeto a planeación Municipal en coordinación con las empresas o entidades correspondientes.*

ARTICULO 273: Las obras de urbanismo se llevaran a cabo previa aprobación y licencia de construcción expedida por la Secretaria de Planeación Municipal. La enajenación de lotes solo se podrá efectuar mediante la entrega de obras de urbanismo por parte del urbanizador, certificada por la Secretaria de Infraestructura Física, en un porcentaje no menor del 80% de cada una de las obras de urbanismo.

ARTICULO 274: El interesado podrá adelantar edificaciones paralelas o simultáneamente a la ejecución de obras de urbanismo, previa obtención de la licencia especial, mediante la ejecución como mínimo del 50% de las obras de urbanismo.

ARTICULO 275: Las áreas que se requieran para preservación ecológica dentro del perímetro urbano, son áreas no edificables. Se podrá tener el usufructo de ellas por parte de particulares pero no podrán edificarse, lotearse o segregarse del predio original en procura de dedicarlas a otro uso.

ARTICULO 276: En las zonas Industriales cuando no exista la posibilidad de servicio de acueducto, o cuando por otra causa este requiera, se podrá autorizar el uso del terreno, pozos y otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes.

NORMAS ESPECIALES SOBRE TALLERES Y ESTACIONES DE SERVICIO

ARTICULO 277: Todo taller de mecánica, ornamentación, latonería, carpintería, depósitos de materiales de construcción, etc., que se establezcan en el Municipio de Acacias, deberán cumplir con las siguientes normas mínimas para obtener licencia de funcionamiento.

a. Contar con un sistema de recolección y exposición de residuos de grasas, aceites y combustibles, sin verterlos al alcantarillado sanitario o de aguas lluvias. Además se dispondrán trampas de grasas en los vertederos y sifones a fin de evitar la contaminación de las corrientes de agua.

b. Disponer de servicios sanitarios eficientes y suficientes para los trabajadores.

c. El predio ocupado debe constar con un muro de cerramiento con altura mínima de 3.50 mts.

d. Todo taller que se ubique en zonas residenciales o contiguos a edificios de vivienda, en zonas comerciales, no podrán laborar después de las 6:00 p.m. ni antes de las 6:00 a.m. Esta disposición incluye a los talleres artesanales que hagan ruido.

e. Todo taller donde se almacenen o manipulen combustibles, deber cumplir con las disposiciones vigentes y además contar con extinguidores como indique el Cuerpo de Bomberos.

f. Ningún taller, pequeña industria o artesanía podrá extender su área de trabajo a la vía o espacio público o comunal.

g. Los pisos de talleres de mecánica y similares, cambios de aceites etc., deben ser nivelados y afirmados.

h. Los talleres existentes en el área urbana actual, deberán ajustarse a estas normas y la Secretaría de Planeación les dará un plazo para ejecutarlas. Se aclara que el uso se permitirá siempre y cuando no ocasionen problemas a las vecindades tales como: ruidos, polvos, olores, etc. Si esto ocurriese y se plantean quejas de los vecinos, se deberá trasladar el taller dentro de un plazo máximo de tres (3) meses.

i. Las alturas mínimas para talleres serán de un piso y medio.

ARTICULO 278: Normas sobre Estaciones de Servicios.

a. Las estaciones de servicio o bombas de gasolina, en el futuro deberán aislarse los surtidores de un mínimo de 4.50 mts de la vía o espacio público o a no menos de 5.00 mts de los linderos laterales o posteriores.

b. Contaran con medios para combatir el fuego y el servicio de expendio se prestar estando el vehículo estacionado en el interior del predio y apagado.

c. Estos establecimientos contaran con el Sardinell y Andén exigido en su zona, con abertura solamente en la entrada y salida de vehículos.

La Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Planeación Municipal velaran por el estricto cumplimiento y aplicación del decreto 1521 del Ministerio de Minas, sobre las directrices técnicas para el montaje de estaciones de servicio.

ARTICULO 279. Avisos

a. No se permiten avisos luminosos, sobre fachadas que correspondan a un uso diferente al comercial, de servicios o industriales.

b. Se limita a uno el número de los avisos luminosos por establecimiento comercial, industrial o de servicios, a menos que estén en el interior del predio o cuando su área ocupada sea mayor de 500 M² o su fachada mayor de una planta o tenga una longitud de 25 mts o más en un solo piso; debe preverse un espacio en la fachada del piso para la colocación de dicha publicidad.

c. Se podrán colocar placas o tablas adicionales que anuncian consultorios. listas de precios o de usuarios, indicaciones útiles, nomenclaturas, carteleras, etc. que individualmente o unitariamente no sean mayores de 0.30 M² y en conjunto si

existen varios no excedan de 2.00 M2, si están directamente sobre la fachada y sobre el paramento. Si están sobre las vías o pasajes privados, vestíbulos de edificios o en el interior de pórticos no se aplicaron Estas restricciones. Tampoco se aplicaron estas restricciones para anuncios colocados dentro de vitrinas en el interior de locales o sobre fachadas después de aislamientos delanteros.

d. Los avisos o anuncios perpendiculares a la fachada o salientes sobre las vías públicas, no excederán a 60% del ancho del andén y su altura mínima sobre el nivel de Este ultimo será de 2.50mts.

e. En las zonas residenciales, no se permitirán avisos con luz intermitente y el tamaño máximo de los permitidos no excederán de 1.00M2, tampoco sobre fachadas de edificios institucionales o que tengan tal uso.

ARTÍCULO 280: Institucionales. *El Mercado y reorganizado el Terminal de Transporte deben ser relocalizado y ubicarse en la Zona Institucional de Servicios y Equipamientos, en el terreno que indica el plano oficial de zonificación.*

ARTICULO 281: *Para el buen uso y funcionamiento de estas instalaciones se prevé que la Secretaria de planeación no podrá otorgar licencias de construcción o urbanización en una distancia inferior a 100 metros de los límites del lote determinado en el plan de zonificación para la localización de estas instalaciones.*

TRAMITACION ANTE EL MUNICIPIO

ARTICULO 282: *Para la aplicación de Éste Estatuto, se hará distinción entre normas y requisitos:*

Se entiende por Normas, el conjunto de medidas, especificaciones y reglamentaciones legales que regulan el desarrollo de la ciudad.

ARTICULO 283: *Se entiende por requisitos las condiciones que debe cumplir toda persona natural, jurídica, consorcio y sociedades de hecho, para la legalización de un proyecto ante el Municipio de Acacias. Estos requisitos son, la aprobación de sus planos y sus respectivas licencias.*

ARTICULO 284: *Dentro del conjunto de las disposiciones del plan de desarrollo en relación con el artículo anterior, de modo especial se distingue entre normas urbanísticas, tales como densidades, alturas, vialidad, áreas de cesión, usos, etc., y normas técnicas o específicas de construcción, las cuales se refieren de forma particular a especificaciones de pavimento de vías y de redes de servicios públicos, las cuales serán fijadas por las empresas respectivas.*

ARTICULO 285: *Toda aprobación y licencia será sujeta al estricto cumplimiento de las normas urbanísticas y demás requisitos legales o fiscales exigidos por la*

Administración, además de que debe ser perfectamente compatible con las normas técnicas; esto es, que estas cumplan con el proyecto y se garantice su ejecución.

ARTÍCULO 286: *Para ejecutar trámites ante Planeación Municipal, los interesados deberán presentar conjuntamente con los planos y demás documentos técnicos requeridos, la siguiente documentación.*

- a. Solicitud firmada por el propietario para todo tipo de tramitación.*
- b. Copia de la Escritura del terreno, o título de propiedad del predio o lote, para todo tipo de tramitación.*
- c. Certificado de libertad del predio, para tramitaciones del plano topográfico, proyectos de urbanización para desarrollo de predios y edificaciones y para los anteproyectos de remodelación y ampliación que no requieran presentar proyectos para obtener la licencia de construcción.*
- d. Recibo de pago de Tesorería Municipal por concepto de derechos de tramitación, en todos los casos exceptuando el recibo de obras.*
- e. Para la tramitación de proyectos se exige certificado de constitución y Gerencia, cuando el interesado sea una persona jurídica.*
- f. Certificados vigentes de inscripción en el Municipio de Acacias o en la superintendencia Bancaria, para proyectos de urbanizaciones, desarrollos de predios y para la construcción de cinco o más unidades de edificación.*
- g. Paz y Salvo Municipal por todo concepto, para obtener la licencia de construcción.*
- h. Recibo de pago a la Tesorería Municipal por concepto del Impuesto de delineación, para obtener la licencia de Construcción.*
- i. Contrato de cumplimiento de obras de urbanismo, para proceso de urbanización y desarrollo de predios debidamente legalizados, celebrado entre el Municipio y la persona natural o Jurídica responsable.*

El contrato debe contener la programación, las etapas de ejecución, especificaciones y el presupuesto de obras detallado, para obtener la licencia de construcción de urbanizaciones y desarrollo de predios. Este contrato deberá llevar la aceptación de la interventoría general del Municipio.
- j. Póliza de garantía bancaria o de compraría de seguros legalmente establecida en el País, la cual deberá cubrir el 50% de las obras urbanísticas y de servicios, con una vigencia igual al tiempo establecido por el urbanizador para el desarrollo de la*

totalidad de las obras para obtener la licencia de construcción de urbanización y desarrollo de predios.

k. Patente de Sanidad, expedida por el Servicio de salud Seccional, para el recibo de obras.

l. Para efectos de demoliciones se debe presentar el recibo de pago de la tesorería municipal por concepto de los derechos de demolición.

ARTICULO 287: *La Secretaria de planeación establecerá los trámites enunciados para expedir licencia de construcción de viviendas y/o edificios y cuales para solicitar licencias de urbanización.*

ARTICULO 288: *En la actualidad la Secretaría de Planeación Municipal de Acacías tiene establecidos los trámites para "La Aprobación de Urbanizaciones o Condominios", los cuales deberán ser complementados o ajustados al presente reglamento.*

ARTICULO 289: *En todos los procesos mencionados en estas normas, es obligación del interesado dar aviso a las autoridades sobre la presencia de placas del Instituto Agustín Codazzi; presentarlas y dejarlas intactas y sin alterar en nada su ubicación. Dicha entidad debe ser puesta en conocimiento de estos eventos y el interesado pagará los costos de las obras requeridas.*

ARTICULO 290: *Toda persona o Entidad que deba romper o modificar el pavimento o las redes de servicios, debe tener autorización para ello de la Secretaria de Infraestructura Física y ajustarse a las exigencias, a repararlas o restituirlas.*

Artículo 291: *También podrá pagar al Municipio o a las empresas correspondientes dichos trabajos, sí estas así lo establecen y reglamentan. Todo urbanizador o desarrollador de predios debe poner en conocimiento previo de los compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo y sus especificaciones si las ejecutare, o que va a hacerlo y así le será otorgada la licencia; igualmente la delimitación y estado legal de las zonas de cesión.*

ARTICULO 292: *Los proyectos de urbanización y desarrollo y/o adecuación de predios, se basaran en planos topográficos ligados a las coordenadas del Instituto Agustín Codazzi, partiendo de placas del mismo, las cuales serán localizadas o identificadas. Se hará entrega a la Secretaria de Planeación Municipal de copias de las carteras de dichos levantamientos y planos, a fin de que puedan verificarse las longitudes y áreas, así como incorporación a los planos de la ciudad y demás propósitos, tales como, catastrales etc., que la Administración estime necesarios o convenientes.*

ARTICULO 293: Una vez realizadas las entregas de todos los documentos exigidos por la Secretaria de Planeación y que esta haya aprobado los planos, el interesado entregará a Planeación Municipal dos (2) copias de los planos aprobados, así como de cualquier reforma que posteriormente le fuere autorizada. En dichos planos aparecerán las vías, los lotes, las áreas de cesión, las coordenadas, los linderos del predio urbanizado, y tendrán acotadas sus longitudes; además constaran en ellas las dimensiones de los predios y un cuadro de áreas que identifique los lotes por un número asignado y las manzanas por una letra; También, cuenta del área en metros cuadrados, de cada predio, de las vías y de las áreas de cesión.

ARTICULO 294: Toda remodelación, ampliación, edificación, o urbanización, deberá presentar un proyecto, el cual será elaborado y firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil debidamente inscrito en la Secretaria de Planeación Municipal.

ARTICULO 295: La construcción será dirigida por un Ingeniero Civil o Arquitecto debidamente inscrito en la Secretaria de Planeación Municipal, quién asumirá la responsabilidad ante la Administración y deberá colocar la valla respectiva, en el sitio de la obra.

ARTICULO 296: Con anterioridad a la presentación del proyecto, y a la solicitud de aprobación y licencia, el urbanizador deberá consultar a Planeación sobre las posibilidades de urbanización y provisión de servicios, requerimientos y normas pertinentes. Igualmente para edificar.

ARTICULO 297: Esta solicitud se hará por escrito y cuando se tratare de predios, no urbanizados y no desarrollados o adecuados previamente, acompañará a la solicitud una copia de un plano catastral, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, donde habrá señalado en la forma más exacta posible, sin necesidad de un levantamiento topográfico, los linderos y localización del predio; además en dicha solicitud, el interesado hará mención clara del objeto de la misma, el uso a que piensa destinar el predio y del tipo de obras que se propone ejecutar y dará toda la información básica de tipo general diferente al financiero, sobre las características generales del proyecto; no será necesaria la presentación de esquemas básicos o anteproyectos en esta etapa.

Así mismo esta norma se aplicará a todo proyecto de edificación con un área a construir mayor de 200 metros cuadrados; esta operación se denominará consulta previa.

Planeación Municipal responderá a dicha consulta previa en un plazo no mayor a veinte (20) días hábiles, por escrito y en forma clara y detallada, informando al interesado sobre las afectaciones del predio si les hubiere, por concepto de vías, zonas no edificables, obras de infraestructura, etc. conformidad o no con el plan y con la reglamentación urbanística, normas urbanísticas y técnicas, requisitos necesarios e información suficiente sobre los pasos a seguir por parte del interesado.

Todo de conformidad a las disposiciones vigentes y destacando las que en particular le sean aplicables al predio, tanto de loteo, viabilidad, servicios públicos, etc.

ARTICULO 298: *En todo lo referente a tramitación, Planeación hará las veces de coordinador e interlocutor, entre el interesado y las entidades comprometidas, valorización, empresas que atiendan los servicios públicos, Personería, Catastro, etc. que intervengan o hubieren de intervenir de una manera u otra en el proceso.*

ARTICULO 299: *Las posibilidades de conectar los servicios o las redes públicas, será igualmente puesta en conocimiento del interesado, especificando cada servicio y si la posibilidad de hacerla es inmediata, mediata o remota; indicando con la mayor exactitud posible el plazo en que podrá hacerse (días, meses, o años) indicando la dificultad mayor o la causa que impida la prestación inmediata o mediata de cualquier servicio.*

ARTICULO 300: *Todo proyecto deberá ajustarse a los términos de la consulta previa. Si hubiere algunos casos particulares que obligaren a la modificación de algunos detalles, el interesado los expondrá por escrito ante la Secretaria de Planeación Municipal y podrá proponer las alternativas del caso. Planeación Municipal, juzgará su viabilidad, dará por escrito la aprobación o improbación correspondiente, con arreglo a las normas vigentes.*

ARTICULO 301: *Los proyectos de las obras de infraestructura, que el interesado haya de ejecutar, dentro del plan propuesto, será objeto de aprobación y licencia por parte de la Secretaria de Infraestructura Física y/o de las Empresas de servicios públicos correspondientes y su ejecución queda sujeta a su control o interventoría. La aprobación, ejecución y expedición de licencias para estas obras, así como los trámites del caso, serán objeto de reglamentación específica.*

Artículo 302. *El urbanizador queda obligado a identificar físicamente el terreno mediante mojoneo, los linderos o los vértices de los predios resultantes del proyecto. Estos mojones constaran en los planos topográficos y en los documentos que los acompañan y serán objeto de verificación por parte de la Secretaria de Infraestructura Física.*

ARTICULO 303: *Todo proyecto que se presente a consideración de Planeación, deberá ir acompañado de los planos necesarios, para la comprensión clara e ilustración suficiente según la naturaleza del mismo, tanto de Arquitectura como de Ingeniería.*

ARTICULO 304: *Toda construcción deberá cumplir con las normas establecidas en el Código Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes (NCR-98, Ley 400/98).*

ARTICULO 305: *Cuando el proyecto esta ajustado a todas las normas y requisitos de Estas disposiciones y de sus reglamentaciones, la Secretaria de Planeación y*

Desarrollo Municipal, expedirá su aprobación y la licencia correspondiente por escrito y mediante el cumplimiento de los trámites y requisitos exigidos por la Administración.

ARTICULO 306: *La obtención de aprobación y/o licencia, implica de parte del interesado la obligación de ejecutar la obra o el proyecto, de acuerdo con los planos aprobados. La administración velará por intermedio de la Secretaria de Planeación Municipal, porque se cumpla con todos los requisitos, normas y exigencias.*

ARTICULO 307: *El interesado al ejecutar las obras, mediante aprobación y licencia y que haya promovido la venta total o parcial de predios o edificios, hará constar en dicha promoción y propaganda, el estado en que se entregará al público las obras, según compromiso, que haya adquirido con las autoridades al obtener dicha aprobación y licencia. El incumplimiento en la ejecución cabal de lo comprometido para con los usuarios o clientes, lo hará acreedor a las sanciones legales vigentes, y que le fueren aplicables o a las que se establezcan a este respecto.*

ARTICULO 308: *Ejecutadas la obras de urbanismo y dando cumplimiento al contrato, Planeación Municipal las recibirá, mediante acta suscrita por la Secretaría de Infraestructura Física y las Empresas de Servicios Públicos interesadas.*

ARTICULO 309: *Para el área desarrollada actual y para las nuevas urbanizaciones, deberá hacerse la solicitud a la Secretaria de Planeación, acompañada de un esquema sobre ubicación exacta del predio, el cual tendrá especificaciones en sus medidas, área, distancia a la esquina más próxima, número de pisos de la construcción vecina y ancho de la vía y andén.*

DEMOLICIONES

ARTICULO 310: *Para realizar cualquier clase de demolición se expedirá una licencia especial, para la obtención de la cual se requiere de la presentación de un memorial en papel común, dirigido a la Secretaria de Planeación Municipal, en el que se solicita el permiso para demoler y se indique la localización del inmueble "y el nombre del demoledor responsable". El memorial deberá ir acompañado del recibo de pago del derecho de expedición respectivo. Este permiso será expedido por la Secretaria una vez que uno de los funcionarios haya hecho un reconocimiento del edificio a demoler y en un término no mayor de quince (15) días, contados a partir de la fecha de entrega de la solicitud respectiva.*

PARÁGRAFO: *El demoledor responsable solo puede ser el dueño del inmueble, Técnico constructor, Ingeniero o Arquitecto. Los tres últimos inscritos en la Secretaria de Planeación Municipal.*

INSPECCION DE LOS TRABAJOS

ARTICULO 311: *Toda construcción, reconstrucción, adición, modificación, etc., a la que se le haya o no, expedido licencia respectiva, quedará sujeta a la inspección y asesoría por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, con el propósito de ejercer, un control que asegure la ejecución de la obra conforme a los planos aprobados; cuando esto no se cumpla, la Secretaria podrá revocar la licencia y ordenar la suspensión de los trabajos para lo cual notificará a la persona responsable. En caso de desobediencia, la Secretaria podrán recurrir, a la fuerza de policía.*

ARTICULO 312: *Los propietarios de lotes sin edificar que se encuentran dentro del perímetro Urbano de Acacias, están obligados a encerrarlos en su totalidad, con muros o tapias no inferiores a los dos (2.50mts) metros de altura y con una puerta de acceso por cada treinta metros (30 mts) de construcción, debiendo mantener estos muros en perfecto estado de lucimiento y presentación. No se admitirán cercas de alambre o similares. Deberán los propietarios de estos predios construir los andenes y cuando estos se encuentren deteriorados, reponerlos conforme a las especificaciones entregadas por Planeación Municipal. Cuando así no lo hicieren los propietarios de estos predios, el Municipio los construirá a su costa y se cobrará por valorización.*

ARTICULO 313: *Las multas por no encerramiento de lotes y construcción o reposición de andenes en debida forma, Irán de un salario mínimo mensual hasta veinte salarios mínimos mensuales legales, multas que serán impuestas por el Jefe de la Secretaria de Planeación Municipal, teniendo en cuenta, la capacidad económica del infractor, la ubicación de lote y su extensión.*

ARTICULO 314: *La multa podrá ser revocada por el mismo secretario de Planeación Municipal, si dentro de los quince (15) días siguientes a su notificación, se ejecutan las obras ordenadas.*

ARTICULO 315: *La Alcaldía podrá reglamentar el presente Acuerdo según las necesidades y conveniencias locales, conforme a las circunstancias de tiempo que puedan surgir. La aprobación de las licencias arriba enunciadas, será objeto de la elaboración por parte de la Secretaria de Planeación Municipal. Cualquier modificación al presente acuerdo debe hacerse únicamente por la vía del Concejo Municipal.*

PRESENTACION DE PLANOS

ARTICULO 316: *Para la tramitación de urbanizaciones y parcelaciones ante la Secretaria de Planeación Municipal, los planos deberán cumplir los siguientes requisitos:*

- a) *El tamaño será de 100 X 70 Cms, distribuidos en dos zonas.*
 - *Zona de proyecto grafico o dibujo*

- Zona de títulos y letreros

b) La zona de proyecto grafico o dibujo, está formada por el proyecto de loteo, cuadro de áreas, convenciones y perfiles de vías.

Los cuadros de áreas deberán localizarse sobre el costado derecho del papel, o en su parte inferior, encima de la zona de títulos. El cuadro de áreas deberá contener el nombre de las manzanas, los números, frente y área de cada lote.

c) En caso de que el loteo conste de más de una plancha, la zona útil de dibujos llevará un contorno de 4 cms para empates y detalles complementarios necesarios para mayor claridad.

*d) Las escalas utilizadas serán:
Para urbanizaciones: 1:200; 1:1000 y 1:500.
Para parcelaciones: 1:10.000; 1:5000
Nota.- Formato un (1) pliego.*

La escala en que deberá presentarse el proyecto según el tamaño de la Urbanización o parcelación serán determinadas por la Secretaria de Planeación dentro de las anotadas.

e) La zona de letreros y títulos, es la utilizada para colocar el nombre del urbanizador y/o propietario, el nombre de la urbanización o parcelación, título del plano (Topográfico), proyectos de lotes, plano definitivo o modificaciones, etc., y escala del mismo, nombre, matrícula y firma de Arquitecto o Ingeniero responsable, nombre y firma del propietario, localización esquemática de la urbanización o parcelación con respecto de la Ciudad; número total de planos de la urbanización y número correspondiente al plano; espacio para sello, revisión y aprobación, espacio para observaciones de la Secretaria de Planeación y espacio para colocar el número con que será archivado, en la Secretaria de Planeación Municipal.

Todo lo anterior se distribuirá convenientemente en una franja de 10 Cms de ancho por 0.98 Cms de largo, localizada en la parte inferior de la plancha. Esta distribución la establecerá la Secretaria de Planeación y dará el modelo a los urbanizadores.

ARTICULO 317: *Para la tramitación de modificación de loteo, de vías y canjes de zonas hasta de un área útil de una hectárea, los planos se presentaran en un tamaño de 50 a 35 Cms La localización deberá incluir lotes vecinos y alrededores hasta 50 Cms, y se ubicará en el extremo inferior derecho de la zona de dibujo indicando el nombre de la manzana, número de lote, frentes y fondos de lotes, distancia a las esquinas, ancho de vías y nomenclatura.*

ARTICULO 318: *También se indicarán en forma detallada las dimensiones de los nuevos lotes y la nueva numeración correspondiente. Para modificación de vías se*

indicarán el ancho total de la misma entre parámetros, ancho de andenes y calzadas con sus cotas respectivas, además se acompañará con un corte transversal. En caso de que existiesen edificaciones Éstas deberán indicarse en el plano.

ARTÍCULO 319: *Para solicitar la aprobación de un proyecto de construcción deberán presentarse los siguientes planos:*

- a) Localización de medidas y áreas del lote, distancias a la esquina más próxima, antejardines y número de pisos de las construcciones aledañas, anchos de la vía y andenes e indicaciones sobre número de pisos y volumen de la construcción en proyecto; Este plano deberá presentarse en una plancha de 50 X 30 Cms y en escala de 1:200 o de 1:500.*
- b) Planta de ejes cimientos y desagües. Planta general de cada uno de los pisos, corte y fachadas necesarias, para la completa explicación del proyecto, en escala de 1:50.*
- c) Detalles de empalmes con edificaciones vecinas si se indican en la demarcación de escala de uno a veinte (1:20), detalles y cálculos estructurales. Toda construcción mayor o igual a dos (2) pisos debe presentar planos y cálculos estructurales. Para edificaciones de (1) piso se presentaran los detalles de refuerzo exigidos por el Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes*
- d) Cuadro de áreas, indicando el lote, área construida, de ocupación, libre, patios, antejardín, jardín, etc.*

Se deben entregar tres (3) juegos de copias heliográficas de los planos en un tamaño de 100 X 70, debidamente acotadas con las rotulaciones necesarias para la identificación de la plancha, escala, propietario, Arquitecto o Ingeniero responsable con su respectiva matrícula, fecha, etc., y deberá ir acompañado de los siguientes requisitos o documentos.

ARTICULO 320: *Estos planos deberán ser aprobados por la Secretaria de Saneamiento Ambiental exigiendo los siguientes documentos:*

- a) Memorial en papel común solicitando, la aprobación de los planos de construcción y nombramiento de los proyectistas y constructores responsables. Estos deberán hacer constar allí mismo su aceptación y deberán ser Ingenieros, Arquitectos o Técnicos Constructores matriculados o inscritos en esta Secretaria.*
- b) Memorial de responsabilidad del Ingeniero. Cuando la construcción requiere de cálculos Sismorresistentes exonerando al municipio de toda responsabilidad.*
- c) Certificado de Paz y Salvo de la Tesorería y recibo de pago del impuesto predial.*

d) *Escritura del lote o certificación de Ejidos.*

APORTE ARTISTICO

ARTICULO 321: *Todo proyecto de construcción cuya área por edificar sea igual o superior a 2.000 metros cuadrados, incorporará una obra plástica que la distinga y embellezca; sin este requisito no se le concederá la licencia correspondiente.*

ARTICULO 322: *La obra plástica de que trata el artículo anterior será puesta en consideración del Instituto o Entidad Municipal de Cultura y Turismo quién otorgará el visto bueno, o en su defecto Esté mismo Instituto entregará al dueño del proyecto el listado de obras que el Instituto provee, para que escoja la de su agrado y que podrá ser una estatua, un relieve, un mural, un óleo u otra cualquier manifestación del arte pictórico o escultural y que integrará al proyecto como parte de la decoración exterior del Edificio o acceso principal.*

ARTICULO 323: *La obra debe ser entregada al mismo tiempo que se termina de construir el Edificio o proyecto.*

RECIBO DE OBRAS

ARTICULO 324: *Para efectos de control de desarrollo urbano de la ciudad, la Secretaria de Planeación Municipal, conjuntamente con el interventor general del Municipio, a solicitud del interesado, recibirá todas las obras de urbanización, desarrollo de predios, ampliación o remodelación y edificaciones, mediante una inspección ocular de las obras de la cual se levantará un acta, cuya copia firmará y recibirá el interesado.*

ARTICULO 325: *Si la Secretaria de Planeación encuentra que las Obras se han efectuado de conformidad con las normas y especificaciones aprobadas, las dará por recibidas y expedirá un certificado de recibo de Obras.*

ARTICULO 326: *En caso contrario, exigirá el cumplimiento de las normas y especificaciones sin perjuicio para la aplicación de las sanciones previstas, fijando un plazo para su ejecución, vencido el cual se hará una nueva visita, para establecer, el cumplimiento de las normas. En el caso de que las obras hayan sido concluidas, se expedirá el certificado de recibo de obras o de lo contrario se procederá a la aplicación de las sanciones previstas.*

La presentación del recibo de obras será requisito indispensable para la instalación y prestación de servicios de agua, energía eléctrica y teléfonos.

ARTICULO 327: *El trámite para la obtención del recibo de obras será el siguiente:*

1. *Recibo de obras para urbanizaciones y desarrollo de predios.*

- a. *Solicitud firmada por el urbanizador responsable.*
- b. *Escritura otorgada al Municipio, con áreas, vías afectaciones y cesiones.*
- c. *Decreto reglamentario para urbanizaciones y reglamento de propiedad horizontal para todas las agrupaciones.*
- d. *Póliza de garantía bancaria o de una compañía de seguros legalmente establecida en el país, a favor del Municipio de Acacías, por el 10% del valor de las obras de urbanismo para garantizar su estabilidad, mantenimiento y conservación y por término de dos (2) años, contados a partir de la fecha del recibo de la obra.*
- e. *Plano de levantamiento topográfico definitivo de la urbanización.*
- f. *Las demás solicitudes previstas en el presente Acuerdo.*

2. *Recibo de la obra para edificaciones.*

- a. *Para las construcciones de cinco (5) o más pisos se exigirá un certificado de cumplimiento de las instalaciones adecuadas y funcionales para los casos de emergencia, expedida por el Comandante del Cuerpo de Bomberos de la ciudad.*
- b. *Reglamento de propiedad horizontal, para edificaciones con dos (2) o más unidades de uso.*
- c. *Las demás solicitadas en el presente Acuerdo.*

ARTICULO 328. *Certificado de Uso. Ningún edificio nuevo, ampliado o reconstruido podrá ponerse en uso mientras la Secretaria de Planeación Municipal no extienda un certificado de uso. Se considera de hecho solicitado este certificado de uso, con la sola presentación de la solicitud de licencia de construcción o demolición. El certificado de uso será expedido después de que un funcionario de la Secretaria de Planeación haya hecho una inspección a la obra y este satisfecho de que el uso propuesto está de conformidad con el presente Reglamento de Zonificación. La instalación definitiva o provisional de un nuevo local, edificio, mejora, ampliación o uso comercial o industrial requerirá con anterioridad al certificado de uso, la autorización previa del Despacho de Planeación Municipal la que regirá estrictamente por las disposiciones del reglamento y plano de zonificación. Aquellos casos especiales, no contemplados en el presente título, deberán ser sometidas por los interesados, a la Junta de Planeación Municipal, por intermedio de la Secretaria de Planeación Municipal.*

PARÁGRAFO 1: *En las nuevas construcciones este certificado se expedirá simultáneamente con la certificación de recibo de obras.*

PARÁGRAFO 2: *La Secretaría de Gobierno no expedirá licencias de funcionamiento de establecimientos comerciales o industriales mientras no se obtenga el certificado de uso.*

DISPOSICIONES VARIAS

ADMINISTRACIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 329: *La administración del presente Reglamento urbano estará a cargo de la Secretaria de Planeación Municipal y de la Junta de Planeación Municipal.*

Artículo 330: *Corresponde a Planeación Municipal la responsabilidad de aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y expedir las autorizaciones y demás documentación a que haya lugar ajustándose en un todo a lo establecido en el presente Acuerdo y demás disposiciones que lo reglamenten o complementen.*

ARTICULO 331: *Corresponde a Planeación Municipal la elaboración de los estudios necesarios para su reglamentación, adición o modificación y la actualización permanente del documento soporte del P.O.T.*

ARTICULO 332: *Corresponde a la Junta de Planeación Municipal la interpretación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como la concesión de excepciones y la decisión sobre todas aquellas cuestiones que le sean encomendadas.*

Sanciones

ARTICULO 333: *Planeación Municipal conformará y actualizará un kardex con el número de matrícula profesional, la tarjeta profesional y toda la información relacionada con los profesionales y técnicos constructores debidamente acreditados que tramiten y presente anteproyectos o proyectos arquitectónicos, urbanísticos y/o estructurales para su aprobación ante el mismo, en un término de noventa (90) días calendario a partir de la fecha de aprobación del presente reglamento.*

PARÁGRAFO: *Los profesionales a que se refiere el artículo anterior deberán obtener Certificado de Inscripción vigente con la Tarjeta Profesional, documento Éste que avala la idoneidad profesional para efectuar dichos trámites.*

ARTICULO 334: *La Secretaria de Planeación Municipal reglamentará el tipo de construcciones sobre la cual, que puede responsabilizarse un técnico constructor; quien al igual que los profesionales y firmará un memorial de responsabilidades por construcciones y demoliciones y así mismo de no cumplirlos será sancionado.*

ARTICULO 335: *El Paz y Salvo Urbano (ver contravenciones urbanas siguientes) cuya expedición hará Planeación Municipal será exigido para cada proyecto que se pretenda realizar.*

ARTICULO 336: *A toda persona natural o jurídica que necesitando permiso o licencia para acometer obras de parcelación, urbanización, edificación o modificación, las inicie sin el lleno de este requisito o sin ajustarse a las condiciones establecidas se le impondrá la suspensión de obra de acuerdo con el Decreto 1333*

de 1986, y de las normas de Policía hasta tanto legalice su situación ante Planeación Municipal, y corrija, modifique o efectúe la demolición de las áreas que contravengan las normas urbanas vigentes. Adicionalmente, se impondrá una multa equivalente al treinta por ciento (30%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta ese momento.

ARTICULO 337: Cuando sea ordenada la suspensión de obra, el constructor o particular tendrá un plazo de un (1) mes a partir de la fecha de suspensión para que legalice su situación.

ARTICULO 338: Si la persona a que se refiere el artículo anterior contienda con la construcción, previa orden de suspensión de obra, se hará acreedor a una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto real y actualizado de la obra construida hasta ese momento, además de las sanciones de demolición y retiro de materiales.

ARTICULO 339: Se impondrá por parte de Planeación Municipal la demolición y retiro de materiales además de multas equivalentes al cien por ciento (100%), del presupuesto real y actualizado de la obra a los propietarios de construcción totalmente irreglamentaría tales como:

1. Construcciones en aislamientos posteriores.
2. Construcciones fuera de la línea de demarcación.
3. Construcciones en zona de antejardín.
4. Demás construcciones que contraríen los reglamentos urbanos.

ARTICULO 340: Cuando una construcción se lleve a cabo en desacuerdo con la licencia de construcción y planos aprobados, se impondrá una multa al propietario de la obra que motivé la infracción, equivalente al veinte por ciento (20%) del presupuesto real y actualizado de la obra en el área que se haya aprobado en los planos si es aprobable, y del ochenta por ciento (80%) si no lo es.

ARTÍCULO 341: Si una vez impuestas las multas referidas el constructor continúa la obra sin legalizar la situación, Planeación Municipal oficiará a la autoridad competente para que se sirva imponer la pena de arresto.

ARTICULO 342: En caso de reincidencia, Planeación Municipal oficiará a la Junta de Planeación para que Esta proceda a suspender o sancionar al profesional que haya incurrido en falta o violación del presente reglamento.

ARTICULO 343: Cuando un profesional de la Arquitectura o Ingeniería que haya incurrido en falta contra el presente reglamento, presente proyectos para estudio o aprobación de Planeación Municipal y de su actuación a la Junta de Planeación, se le exigirá una constancia actualizada de esa entidad, en la cual se exprese claramente que dicho profesional puede continuar con el ejercicio de su profesión.

ARTICULO 344: No podrá ejecutarse obra en vía pública o en terrenos de uso público sin permiso municipal. Quien contravenga esta disposición incurrirá en multa del cien por ciento (100%) del presupuesto real y actualizado de la obra, y tendrá la obligación de demoler la misma.

ARTICULO 345: Las multas referidas serán impuestas por Planeación Municipal. En caso de renuncia al pago de las multas por parte de los infractores, se procederá a hacerlas efectivas por medio de la jurisdicción coactiva municipal.

ARTICULO 346: Cuando las multas establecidas en la presente sección no se hayan cancelado dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir de su notificación, o no se hayan suspendido trabajos cuando esto haya sido ordenado, comenzaran a correr multas sucesivas diarias hasta por una suma equivalente a cien (100) salarios mínimos diarios legales al máximo valor vigente en el momento de la sanción, hasta tanto se hayan cancelado la totalidad de las multas y se haya cumplido con lo ordenado.

ARTÍCULO 347: Planeación Municipal oficiará a la Junta de Planeación para que sea impuesta la sanción correspondiente, cuando se compruebe que un Arquitecto o Ingeniero se ha valido de algún subterfugio para hacer aprobar algún proyecto o anteproyecto urbanístico, arquitectónico y/o estructural.

ARTICULO 348: Las sanciones establecidas en el presente reglamento se impondrán sin perjuicio de las demás que se establezcan en normas posteriores que la reformen, deroguen o adicionen.

ARTICULO 349: Todo propietario de bienes raíces que por sí o por medio de terceros establezca un uso que no esté conforme con las reglas del presente reglamento, no podrá obtener el Certificado de uso conforme ante Planeación Municipal, y esta a su vez oficiará a la Secretaría de Gobierno o a la entidad competente para que proceda al cierre del establecimiento.

ARTICULO 350: Cuando la Secretaria de Planeación y la Junta de Planeación hayan ordenado una demolición, el cerramiento de un lote, la ejecución de una obra de protección, o la reparación de daños causados por una obra en construcción o demolición, y esto no se haya hecho dentro del plazo fijado por la misma, Estos trabajos se harán por intermedio de la Secretaría de Obras Públicas Municipales, o cualquier entidad pública o empresa de carácter privado designada por Planeación Municipal, con cargo al responsable de la construcción, cobrándose hasta un diez por ciento (10%) adicional a su costo, como gastos de administración.

ARTICULO 351: El funcionario municipal, que en ejercicio de su cargo, viole cualquiera de las disposiciones del presente reglamento o autorice, facilite, patrocine o encubra las violaciones del mismo, incurrirá en falta disciplinaria que se castigará:

1. Con amonestación por escrito por la primera vez.
2. Con la suspensión del cargo hasta por treinta (30) días por segunda vez.
3. Con la destitución en caso de reincidencia.

ARTICULO 352: *Las sanciones administrativas impuestas por las autoridades municipales, no eximen de la responsabilidad civil o penal a que haya lugar por la violación a los preceptos de Ley. Las sanciones establecidas tendrán el recurso de reposición ante el funcionario que las impuso, y el de apelación ante la Junta de Planeación Municipal. Ambos recursos deberán sustentarse por escrito.*

El recurso de apelación deberá interponerse y sustentarse por intermedio de un abogado titulado.

Disposiciones finales

ARTICULO 353: *Los trámites y procedimientos conducentes a la obtención de licencias de construcción o aprobación de cualquiera de los proyectos o anteproyectos serán reglamentados por Planeación Municipal.*

ARTICULO 354: *En todo evento en que se modifiquen las normas sobre urbanización o construcción, el asunto en trámite podrá acogerse a las disposiciones anteriores por el término de seis (6) meses contados a partir de la expedición de las normas modificatorias.*

ARTICULO 355: *Las vías obligadas, la aprobación de la urbanización, el alineamiento y la licencia de construcción tendrá validez por el término de un (1) año, contado a partir de su otorgamiento o aprobación; vencido el término deberá renovarse el procedimiento correspondiente para un (1) año más.*

ARTICULO 356: *En caso de que transcurra el plazo señalado o el término de prórroga debidamente autorizado, para las obras de construcción que hubieren alcanzado más de un treinta por ciento (30%) de lo previsto en el proyecto inicial, según los cálculos y el procedimiento que para este caso determine Planeación Municipal, no será preciso proceder a la renovación establecida en este párrafo.*

ARTICULO 357: *Los demás asuntos respecto de los cuales deba conocer o decidir Planeación Municipal tendrán una vigencia de seis (6) meses; vencido dicho plazo se procederá a la anulación del respectivo expediente y cesará totalmente la responsabilidad de esta dependencia frente al interesado.*

Contra las medidas correctivas impuestas procede el recurso de reposición y apelación.

LEGALIZACION DE DESARROLLOS

ARTICULO 358: *Se hace necesario para un desarrollo armónico de la Ciudad de Acacias legalizar todos los procesos de urbanización anteriores a la promulgación del presente Código de Urbanismo. Para ello el concejo Municipal facultara a la secretaria de Planeación Municipal para dinamizar el proceso y le otorgara como máximo plazo un año a partir de la vigencia del presente Código, momento a partir del cual quien no haya efectuado la legalización se someterá a las sanciones que estime convenientes la administración municipal.*

ARTÍCULO 359: *Son tres los requisitos para la legalización de desarrollos, urbanizaciones, barrios o inmuebles:*

1. *La legalización de los servicios públicos a través de la regulación por parte de la Secretaría de Infraestructura Física y la Empresa de Servicios Públicos. Efectuando las obras necesarias por parte del urbanizador y/o habitantes, entregando al municipio las obras requeridas y obteniendo los certificados de calidad y disponibilidad de los diferentes servicios.*
2. *Legalización Jurídica, mediante la cual cada inmueble debe contar con la escrituración respectiva para lo cual ha de poseer nomenclatura oficial, cedula catastral y certificado de libertad, debidamente inscritos y registrados. Los predios que no se hayan desenglobado deberán efectuarlo.*
3. *Legalización Urbanística, la cual implica que se asuma una reglamentación mínima para cada caso, de conformidad con el Código de Urbanismo. Así mismo, se deberán efectuar las cesiones obligatorias tipo A y B y se hará entrega al municipio de las obras necesarias para la legalización.*

ARTICULO 360: *Otras disposiciones y elementos complementarios serán evaluados de manera conjunta por las distintas Secretarías de la administración Municipal de Acacias.*

ARTICULO 361: *Establézcase para el Municipio de Acacías el siguiente listado de proyectos de ejecución prioritaria, los cuales serán ejecutados durante el término del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial. (Ver Cuadro Anexos de Proyectos)*

ARTÍCULO 362: *el documento técnico de soporte deberá ser permanentemente actualizado y es responsabilidad de la secretaria de Planeación Municipal.*

ARTÍCULO 363: *insértese como parte integral del presente acuerdo el acta de concertación suscrita entre el Municipio de Acacías y la Corporación Autónoma Regional (Corporinoquia), que a continuación se transcribe:*

ACTA DE REUNION DE CONCERTACIÓN DEL P.B.O.T, CON EL MUNICIPIO DE ACACIAS META.

En la Ciudad de Villavicencio, el diecinueve (19) de junio del 2000., se reunieron en la Sede de CORPORINOQUIA Villavicencio, las siguientes personas, con el objeto de concertar lo relacionado al contenido del documento Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Acacías y las acciones que deberán ser desarrolladas dentro del marco del mismo.

Por el Municipio de Acacías,

José Helí Garzón Valenzuela, Secretario de Planeación y desarrollo Municipal, delegado del señor Alcalde mediante resolución 075 del 16 de junio del 2000. Alcalde Municipal.

POR CORPORINOQUIA

*Juan Manuel Cepeda
Arnulfo Arnedo Valera*

*Asesor Subdirección de Planeación
Coordinador de Ordenamiento Territorial*

Asistentes,

*Hemel Eslava Mosquera
Jesús Raúl Moreno Baracaldo*

*Concejal Municipal de Acacías
Concejal Municipio de Acacías*

DESARROLLO DE LA REUNION

Se trataron los siguientes aspectos:

1. Cuencas Hidrográficas.

1.1. Cuenca del Río Acaciñas

En virtud a que las aguas del río Acaciñas, reciben los vertimientos del alcantarillado Municipal sin ningún tipo de tratamiento se concerta: Realizar el estudio y la construcción a corto plazo (máximo 2 años) de la planta de tratamiento de aguas residuales en cada uno de los puntos de vertimiento.

2. Casco urbano (Nuevas Urbanizaciones).

Hasta tanto el Municipio de Acacías no tenga solucionado el tratamiento de las aguas residuales (servidas), la oficina de planeación municipal no emitirá permisos para nuevos desarrollos urbanísticos, sin la respectiva autorización y permisos por parte de Corporinoquia. Esto también incluye los programas de vivienda de interés social.

3. Recursos Flora y Fauna.

Deberá quedar incluido para ser realizado a corto plazo, el proyecto de la caracterización de la flora y la fauna presentes en el Municipio, en el cual se incluya el inventario general de los grandes grupos zoológicos, el estado real de las especies, su ubicación espacial aproximada y determinar y ubicar la presencia de especies reportadas en vías de extinción.

Además deberá formularse a mediano plazo un plan de manejo para su recuperación y si es el caso efectuar la declaratoria de áreas de protección como santuarios de flora y fauna o refugio de vida silvestre de acuerdo a los resultados de los estudios realizados.

4. Amenazas y riesgos

Dentro de las zonas identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento del Municipio como susceptibles de amenazas y riesgos tanto urbanas como rurales no podrán realizarse actividades diferentes a la conservación y protección.

5. Suelos de protección, Áreas de Interés Ambiental y Ecosistemas estratégicos.

A corto, mediano y largo plazo se adquirirán los predios de las zonas de nacimiento de las fuentes hídricas abastecedoras de acueducto, así como de otras fuentes importantes y estratégicas para el Municipio,. Para cumplir con lo anterior de deberá dejar dentro de los próximos presupuestos el porcentaje establecido por la Ley 99 de 1993 correspondiente como mínimo al 1% del presupuesto general municipal para la compra de predios en los nacimientos de fuentes abastecedoras de acueductos municipales y/o veredales.

Se deberá elaborar el mapa resumen de los ecosistemas estratégicos donde se localicen las áreas de protección ambiental del sistema hídrico (rondas de protección), zona de amortiguación del parque Sumapaz, bosques subandinos y andinos protectores, áreas frágiles, esteros, lagunas, morichales y pantanos.

Se concerta gestionar el proyecto de ley para declarar la zona de la Meseta (nacimiento de la quebrada la Argentina) como propiedad del Municipio para su protección y conservación.

6. Matadero

A raíz del problema de contaminación por el vertimiento de los residuos generados por el matadero al río Acaciñas, se concertó realizar a corto plazo la construcción de los tres (3) tanques de oxidación y el colector de aguas lluvias.

7. Cementerio.

No se permitirá la sepultura en tierra sin el debido aislamiento en concreto a su vez se construirán bóvedas horizontales para depositar los féretros.

8. Correcciones al Documento.

Se realizarán las correcciones necesarias al documento técnico, la cartografía y el proyecto de acuerdo, conforme al concepto técnico entregado en el día de hoy y fechado el 15 de junio del 2000. Copia de las correcciones serán enviadas a la Corporación para ser incluidas en el P.B.O.T, que reposa en la entidad y al que se le realizará el respectivo seguimiento.

9. Programa de Ejecución.

*En el documento técnico de soporte se debe plantear además de los programas y proyectos a ejecutar, su forma de gestión y financiación, que contiene la formulación y adopción de los instrumentos y procesos de implementación del Plan, así como, el programa de ejecución que define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo, por parte de la administración municipal, las prioridades, la programación de las actividades, la entidades responsables, **los recursos respectivos y el esquema de ejecución y seguimiento de estas iniciativas, en concordancia con el Plan de inversiones del Municipio.** (Decreto 879 de 1998).*

Debe tener prioridad el tratamiento de aguas residuales y la aplicación de recursos para la adquisición de predios en Zonas de protección y en general lo dispuesto por la CORPORACIÓN en el artículo quinto, párrafo primero de la Resolución 0358 de 1999.

10. Educación Ambiental.

Se implementaran los PRAES en cada una de las instituciones educativas del Municipio y se fortalecerán los grupos ecológicos estudiantiles.

A partir de aprobado el Plan Básico por parte del Conejo Municipio, la Corporación realizará el seguimiento a dicho plan y procederá de acuerdo al cumplimiento de los compromisos adquiridos por parte de las administraciones municipales.

Una vez concertado lo anterior, se dio por terminada la reunión.

Para constancia se firma por los que en ella intervinieron.

Por el Municipio de Acacías,

(Original firmado)

JOSE HELÍ GARZON VALENZUELA, Secretario de Planeación y Desarrollo Municipal.

Por CORPORINOQUIA

(Original firmado)

Juan Manuel Cepeda

Asesor Subdirector de Planeación

(Original firmado)

Arnulfo Arnedo Varela

Coordinador de Ordenamiento Territorial

Asistentes,

(Original firmado)

Hemel Eslava Mosquera

Concejal Municipio de Acacías

(Original firmado)

Jesús Raúl Moreno Baracaldo

Concejal Municipio de Acacías

Se aplicará el inciso dos del acta de concertación de acuerdo a lo establecido en la ley 388 a cerca de la ampliación del perímetro urbano por nuevos desarrollos urbanísticos.

El Municipio y la empresa de servicios públicos harán las inversiones por el sistema de valorización y/o cofinanciación, las obras de construcción de la Planta de Tratamiento de aguas servidas en los puntos de vertimiento.

ARTICULO 364: *El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción.*

Dado en el recinto del Honorable Concejo Municipal de Acacías, a los veintiún (21) días del mes de Junio de 2000.

(Original Firmado)

LUCY FERNANDA TAMAYO FIERRO

Presidente C.M.

(Original Firmado)

RUTH MIREYA MARTINEZ

Secretaria General C.M.

***LOS SUSCRITOS PRESIDENTE Y SECRETARIA GENERAL DEL
HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE ACACIAS META***

H A C E N C O N S T A R

Que el presente Acuerdo No. 021 de Junio 21 del 2000. Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Acacías. Sufrió los dos (2) debates reglamentarios, según el Artículo 73 de la Ley 136 de 1994, sufriendo el primer debate el día Diecisiete (17) de Junio de 2000 y el segundo debate el día Veintiuno (21) de Junio de 2000.

(Original Firmado)
LUCY FERNANDA TAMAYO FIERRO
Presidente C.M.

(Original Firmado)
RUTH MIREYA MARTINEZ
Secretaria General C.M.