

## **ACUERDO No.3 de Febrero 13 de 2004**

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL, SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LAS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES RURAL Y URBANO, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El Municipio de Samaná a pesar de los procesos de modernización del estado, no cuenta con suficientes instrumentos normativos y de planificación que le permitan regular y adelantar en forma ordenada, equitativa, sostenible y competitiva el desarrollo integral de su territorio.

La Constitución política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de sus territorios Art. 311 y regular los usos del suelo, Art. 313. La ley 152 de 1994 Art. 41 prevé que además del Plan de Desarrollo, los municipios contarán con un Plan de Ordenamiento Territorial. La Ley 99 de 1993 Art. 65-8 establece que los municipios deberán dictar sus propias normas sobre ordenamiento territorial y reglamentación del uso del suelo, de conformidad con la Constitución y la Ley. La ley 388 de 1997 que modifica la Ley 9 de 1989 establece la obligación de los municipios de expedir el plan de ordenamiento territorial en concordancia con el plan de desarrollo municipal.

El Ordenamiento Territorial OT, como política de Estado y como instrumento de planificación, permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal PBOTM, el cual prevé el desarrollo integral del municipio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad, de tal forma que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAMANÁ CALDAS**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas por los Art. 311 y 313 de la Constitución Política y por las Leyes, 388 de 1997, 152 de 1994, 136 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el Decreto Ley 1333 de 1986.

### **ACUERDA**

#### ***PARTE 1. OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y POLITICAS.***

### **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **ARTICULO 1. ADOPCIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Adóptese el presente Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Samaná, el cual se define como el principal instrumento de planificación del territorio que regirá en el municipio; del cual hacen parte integral: el Documento Técnico de Soporte con cada uno de los mapas, planos, gráficos y tablas, así como el Documento Resumen que hace parte de la memoria explicativa de divulgación y socialización y el presente Acuerdo que adopta el Plan.

#### **ARTICULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN**

El presente acuerdo se aplica en toda la extensión del Municipio de Samaná, conforme a la Ordenanza Numero 6 de Junio de 1896 por la cual se creó el Distrito Municipal de San Agustín, hoy Samaná, la ordenanza Numero 21 de 1930 de la Asamblea Departamental de Caldas, donde se le cambia el nombre al Distrito Municipal de San Agustín por el de Samaná y finalmente la ordenanza Número 327 de Junio de 1999 a raíz de la segregación de Norcasia.

#### **ARTICULO 3. EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

El Ordenamiento Territorial es la política de Estado e instrumento de planificación, que permite orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio, mediante la localización adecuada y racional de los asentamientos humanos, las actividades socioeconómicas, la infraestructura física y los equipamientos colectivos, preservando los recursos naturales y el medio ambiente, con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

#### **ARTICULO 4. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es el instrumento de gestión administrativa que racionaliza la toma de decisiones sobre la asignación y regulación del uso del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbana y de protección, la adecuada localización de los asentamientos humanos, la preservación del medio ambiente, de la infraestructura física y equipamientos colectivos.

## **ARTICULO 5. DOCUMENTOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Hacen parte integral del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Samaná los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de soporte:
  - Diagnóstico Municipal.
  - Componente General.
  - Componente Urbano.
  - Componente Rural.
  - Programa de Ejecución y Financiación.
2. Documento Resumen.
3. Cartografía temática y planos generales de adopción .

Hacen parte del Documento Técnico de soporte:

### **a) COMPONENTE GENERAL.**

El cual señala los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo dentro de los siguientes aspectos estructurales:

1. Áreas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
2. Áreas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
4. Sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de estas con el contexto regional.
5. Actividades, infraestructuras y equipamientos.
6. La clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural y para el primero de éstos, así como para las cabeceras corregimentales, la determinación del correspondiente perímetro urbano, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicios o sanitario.
7. Espacio público.

### **b) COMPONENTE URBANO.**

El cual identifica, señala y delimita de forma detallada la localización de los siguientes aspectos:

1. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
2. Conjuntos urbanos, históricos y culturales.

3. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
4. Infraestructura para vías y transporte.
5. Redes de servicios públicos.
6. Equipamientos colectivos y espacios públicos libres para parques y zonas verdes, y el señalamiento de de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
7. La estrategia de mediano plazo para programas de vivienda de interés social.
8. Planes parciales y unidades de actuación urbanísticas.

**c) COMPONENTE RURAL.**

El cual identifica, señala y delimita de forma detallada la localización de los siguientes aspectos:

1. Áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
2. Áreas expuestas a amenazas y riesgos.
3. Áreas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos.
4. Áreas de producción agropecuaria, forestal y minera.
5. Centros poblados y áreas suburbanas.
6. Equipamientos de salud y educación.
7. Espacio público.
8. Expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.
9. Infraestructura para vías y transporte.

**d) PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN.**

Es el documento en el cual se establecen los recursos económicos y financieros necesarios dentro del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, el cual define con carácter obligatorio las actuaciones que se realizarán en el corto plazo por parte de la administración municipal y expone las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de esas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio.

**e) CARTOGRAFÍA GENERAL.**

De la cual hacen parte los planos temáticos generales que contiene el plan referenciados como anexo planimétrico.

## **ARTICULO 6. VIGENCIA DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL..**

De conformidad con la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Samaná, adoptado con el presente Acuerdo tendrá una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y tres (3) períodos constitucionales mas (9 años).

## **ARTICULO 7. VIGENCIA DE LOS CONTENIDOS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Conforme a los artículos 8, 9, 10 y 11 y al párrafo del Art. 9º del Decreto 879 de 1.998 los componentes del Plan de Ordenamiento Territorial tendrán la siguiente vigencia:

1. El Componente General es de carácter estructural y se define como el largo plazo, entendido éste como el tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y tres (3) períodos constitucionales más, de las administraciones municipales. Por lo tanto, su contenido prevalece sobre los demás y su modificación solamente puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del Alcalde Municipal, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados.
2. Los contenidos de mediano plazo del Componente Urbano tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y dos (2) periodos Constitucionales más. Los contenidos del corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración Municipal y un (1) periodo más. Los contenidos Urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la Administración Municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.
3. Los contenidos de mediano plazo del Componente Rural tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales más. Los contenidos de corto plazo tendrán una vigencia igual al tiempo que faltare para la culminación de la presente administración municipal y un (1) período más. Los contenidos rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un periodo constitucional de la administración municipal, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

## **ARTICULO 8. PROCEDIMIENTO PARA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación (Art. 22, 23 y 24 de la Ley 388/97).

Posterior a la aprobación del Plan básico de ordenamiento, los estudios requeridos y en especial los referidos a los Planes locales de ordenamiento territorial en los centros de activación rural CAR de Florencia, San Diego, Berlín Y Encimadas se ejecutarán en el corto plazo y serán parte integral del Plan Básico de ordenamiento previo concepto y aprobación del Consejo territorial de Planeación y del Concejo Municipal.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

## **ARTICULO 9. DEFINICION DE LAS CONDICIONES QUE AMERITAN LA REVISION Y AJUSTE DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

1. Vencimiento de la vigencia del Presente Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Cambios significativos en las previsiones demográficas, debidamente sustentados por las entidades competentes.
3. Acontecimientos naturales o inducidos de carácter imprevisto que modifiquen las condiciones del suelo, el medio ambiente o la capacidad de aprovisionamiento de servicios públicos.
4. La aplicación de los estudios específicos definidos como prioritarios en el presente Acuerdo y que se requieren para tomar decisiones técnicamente sustentadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Decisiones o Normas de carácter superior que impliquen modificaciones en los objetivos políticas y estrategias definidas por el Plan.

**Parágrafo.** Las revisiones del plan de ordenamiento territorial estarán sujetas a lo dispuesto en el Art. 28 de la ley 388 de 1997 y en el Art. 8 del Dec. 879 de 1998.

## **ARTICULO 10. VIGENCIA DE LOS PERÍMETROS.**

Los perímetros definidos en el presente Acuerdo, tendrán una vigencia igual a la del Componente General, es decir, el tiempo que faltare para la culminación de la presente Administración municipal y tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales.

## **ARTICULO 11. MODIFICACIÓN DEL PERÍMETRO.**

Los perímetros constituyen normas urbanísticas estructurales del componente general del Plan de Ordenamiento Territorial y por lo tanto solo podrán modificarse conforme al trámite previsto en el parágrafo del artículo 9 del decreto 879 de 1.998.

## **CAPITULO 2. PRINCIPIOS, POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

### **ARTICULO 12. PRINCIPIOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

El proceso de formulación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se fundamenta bajo los principios básicos de:

- Coordinación administrativa e Inter.-institucional.
- Participación social.
- Equidad.
- Sostenibilidad.
- Competitividad.
- Equilibrio del desarrollo territorial.
- Función social y ecológica de la propiedad.
- Prevalencia del interés general sobre el interés particular.
- Distribución equitativa de las cargas y beneficios.

### **ARTICULO 13. POLÍTICAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

Son políticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Samaná las siguientes:

- **Ordenamiento integral** del municipio de Samaná a partir del desarrollo armónico de los siguientes atributos:
  - Sistemas de comunicación regional, urbano, rural.
  - Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de recursos naturales y defensa del paisaje, así como el señalamiento de áreas de reserva, conservación y protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental.
  - Determinación de zonas de alto riesgo y amenaza.
  - Localización de actividades, infraestructura, equipamientos básicos, vivienda de interés social y espacio público.
- **Fortalecimiento territorial** del municipio de Samaná a partir de la interrelación de los **corregimientos** o **SUELO RURAL**, sus respectivos **CENTROS DE ACTIVACION RURAL - CAR** (Corregimientos de: Florencia, Berlín, San Diego, Encimadas) con el **SUELO URBANO**, catalogado como centro político administrativo del territorio o cabecera municipal.

- **Aprovechamiento sostenible de los recursos** flora, fauna, agua y actividades agropecuarias como potencial prioritario de desarrollo municipal.
- **Formación para la gestión ambiental.**
- **Promoción de la participación** comunitaria, institucional pública y privada en los procesos de planeación como estrategia de desarrollo.

#### **ARTICULO 14. OBJETIVOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

- Construir y mejorar la infraestructura vial existente a nivel urbano y rural con el fin de ampliar las posibilidades de desarrollo municipal y regional.
- Implementar medidas de control frente al uso y aprovechamiento adecuado de las áreas de conservación, protección, reserva ambiental y de interés histórico, cultural y arquitectónico plenamente identificados con el fin de promover el territorio como potencial ecoturístico y aportar a un desarrollo equilibrado del medio ambiente en el territorio de Samaná.
- Definir normas de control para las áreas expuestas a amenazas y riesgos en el territorio con el fin de prevenir desastres.
- Dotar al municipio de Samaná de una infraestructura adecuada de servicios públicos, equipamientos colectivos, espacio público y vivienda de interés social, para garantizar el desarrollo social de la población samaneña; previendo en ellos su capacidad para eventuales desplazamientos masivos.
- Atender prioritariamente las poblaciones vulnerables según requerimientos actuales y futuros en espacio público, servicios públicos y Vivienda de Interés Social.
- Fortalecer los CAR (Centros de Activación Rural) como núcleos de desarrollo al interior de cada uno de los corregimientos (Florencia, San Diego, Berlín, Encimadas).
- Promover el potencial de los recursos agua, flora, fauna y actividades agropecuarias con el fin de generar actividades económicas para el municipio articuladas con el Distrito Agroindustrial del Magdalena Caldense.



- Desarrollar procesos educativos sobre cultura y medio ambiente con el fin de fortalecer la identidad, el sentido de pertenencia y la conservación y protección de los recursos naturales.
- Garantizar la participación comunitaria y de los diversos actores locales, regionales, nacionales e internacionales en los procesos de ejecución y seguimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial como aporte a la construcción de un Samaná democrático.

## **ARTICULO 15. ESTRATEGIAS Y METAS DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

### ➤ **SISTEMA DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE.**

#### • **Estrategias**

- Concertación y gestión Local, Departamental y Nacional para la articulación del sistema vial municipal a proyectos regionales como Transversal de Caldas, Puerto Multimodal de La Dorada, La Miel I y Distrito Agroindustrial Magdalena Caldense.
- Concertación y gestión para el mantenimiento y recuperación de vías entre Municipios (Victoria, Pensilvania, Marquetalia, Norcasia).
- Construcción, recuperación y mantenimiento de vías del orden Municipal que articulen a los corregimientos, sus CAR, veredas y el suelo urbano.
- Desarrollo de estudios de viabilidad para la implementación de transporte fluvial aprovechando la zona de inundación del río La Miel.
- Definición de una clara malla urbana a partir del sistema vial existente y proyectado en el suelo de expansión urbana.

#### • **Metas de Mediano Plazo (6 Años)**

- Fortalecida La Alcaldía Municipal, El Concejo Municipal y El Consejo Territorial de Planeación como respaldo fundamental para la gestión regional de proyecciones viales, de transporte y proyectos regionales, apoyado por las instituciones de orden público y privado del orden Local, Departamental, Nacional e Internacional.
- Vía Samaná-Río La Miel pavimentada en dos kilómetros.
- Totalidad de las vías rurales intermunicipales e intramunicipales con mantenimiento rutinario y preventivo.

- Construidos 10 Kilómetros de vías rurales prioritarias.
- Construida la vía Volcanes-Doradal en el Corregimiento de San Diego y límites con el Municipio de Norcasia.
- Estudio consolidado para la pavimentación de la vía Florencia-Berlín-San Diego.
- Pavimentada vía de acceso principal a Encimadas.
- Fortalecida una empresa asociativa de trabajo para el transporte fluvial sobre la zona de inundación del río La Miel.
- Plan vial urbano diseñado y viabilizado.
- Pavimentadas y/o mejoradas vías prioritarias a nivel urbano.

- **Metas de largo Plazo (9 años)**

- Un grupo interinstitucional fortalecido para la gestión regional de proyecciones viales, de transporte y proyectos regionales, apoyado por las instituciones del orden público y privado Local, Departamental, Nacional e Internacional.
- Vía Samaná-Río La Miel pavimentada en su totalidad.
- Totalidad de las vías rurales intermunicipales e intramunicipales con mantenimiento rutinario y preventivo.
- Con obras de pavimentación 10 Km sobre la vía Berlín – Río Manso – San Diego.
- Obras iniciadas para la pavimentación de la vía Florencia-Berlín.
- Mejorado el 50% de la malla vial local en los Centros de Activación Rural (CAR) acorde a las prioridades emanadas de sus PLOT (Planes Locales de Ordenamiento Territorial)
- Plan Vial Urbano desarrollado y ejecutado.

➤ **APROVECHAMIENTO ADECUADO DE LAS AREAS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y DE INTERÉS HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL.**

- **Estrategias**

- Delimitación y definición de normas para áreas de preservación estricta y conservación activa conforme a los elementos constitutivos naturales del espacio público Municipal según lo establecido en el Artículo 5 del Decreto 1504/98.
- Establecimiento de medidas de protección para microcuencas abastecedoras de acueductos urbano y rurales.
- Inversión anual del 1% del presupuesto del Sistema General de Participaciones en microcuencas.
- Concertación y gestión de recursos para el desarrollo de proyectos investigativos, de conservación, protección y reserva ambiental con entes públicos y privados locales, departamentales, nacionales e internacionales.
- Declaración gubernamental a nivel nacional del bosque de Florencia y la Laguna de San Diego como áreas de reserva natural.
- Concertación y acompañamiento al proyecto de formulación y Aplicación del Plan de Ordenamiento del Ecosistema Bosque de Florencia, planteado por el Sistema Regional de Áreas Protegidas – SIRAP – de Corpocaldas.
- Gestión para la sensibilización en la recuperación de áreas de interés histórico, cultural y arquitectónico en el Municipio.

- **Metas de Mediano Plazo**

- Implementado un sistema de control, evaluación y monitoreo para las áreas naturales y de interés ambiental.
- Microcuencas abastecedoras de acueductos a nivel urbano y de los CAR reforestadas.
- Plan de Manejo Ambiental de la cuenca del Río La Miel con procesos de seguimiento y acompañamiento.
- Plan de Manejo Ambiental de la Quebrada Sardinas en ejecución.
- Plan de Manejo Ambiental de la Microcuenca Tasajo implementada en un 50%.
- Actualizado y evaluado el diagnóstico de concesiones de agua para consumo humano a nivel rural.

- Estudios de factibilidad realizados para proyectos de aprovechamiento eco turístico en la Laguna de San Diego y el Bosque de Florencia.
- Implementado por Corpocaldas el proyecto de formulación y aplicación del plan de ordenamiento del ecosistema Bosque de Florencia.
- El Bosque de Florencia y la Laguna de San Diego declarados departamentalmente reserva natural.
- Personal del Centro Cultural Agua y Miel capacitado en procesos de investigación y rescate de los valores históricos, culturales y arquitectónicos en el Municipio.

- **Metas de Largo Plazo**

- Implementado un sistema de control, evaluación y monitoreo de áreas naturales y de interés ambiental.
- 60% de microcuencas prioritarias abastecedoras de acueductos a nivel urbano y rural reforestadas.
- Plan de Manejo Ambiental de la Cuenca del Río La Miel con procesos de seguimiento y monitoreo.
- Legalizadas la totalidad de concesiones de agua para consumo humano a nivel rural.
- Plan de Manejo Ambiental de la Quebrada Sardinas ejecutado en su totalidad.
- Plan de Manejo Ambiental de la Microcuenca Tasajo Implementado en su totalidad.
- Proyectos diseñados de aprovechamiento eco turístico en la Laguna de San Diego y el Bosque de Florencia.
- Un convenio interinstitucional realizado para el fomento de la investigación in situ del ecosistema Bosque de Florencia.
- El Bosque de Florencia y la Laguna de San Diego declarados nacionalmente reserva natural.
- Centro Cultural Agua y Miel con procesos desarrollados de investigación y rescate de los valores históricos, culturales y arquitectónicos en el Municipio.

## ➤ **ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO**

- **Estrategias.**

- Delimitación y mapificación de las zonas de amenaza, vulnerabilidad y riesgo en el suelo urbano, de expansión urbana , rural y CAR en el municipio de Samaná.
- Definición de las obras de intervención para la mitigación de amenazas y riesgos en el suelo urbano, de expansión urbana, rural y los CAR.
- Identificación e implementación de sistemas de alertas tempranas frente a la atención y prevención de desastres en quebradas y ríos.
- Fortalecimiento del Comité Local de Atención y Prevención de Desastres y el Cuerpo de Bomberos Voluntarios como instituciones líderes en este campo.
- Implementación del Decreto 302 del 25 de Febrero de 2000 (artículo 36 y siguientes) para la prevención y atención de amenazas y riesgos por incendios y su relación con un sistema adecuado de hidrantes en el suelo urbano y los CAR.

- **Metas de Mediano Plazo**

- Mapas georeferenciados y actualizados anualmente en torno a los procesos de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.
- Proyecto diseñado y gestionado para la implementación de un sistema de información geográfica.
- Áreas potenciales de inundación de la Microcuenca Tasajo con obras de mitigación realizadas en un 50%.
- 40 familias localizadas en zonas de alto riesgo reubicadas.
- Tratadas 5 zonas de inestabilidad por inadecuado manejo y control de aguas lluvias en el suelo urbano y los CAR.
- Manual de construcciones y urbanizaciones diseñado.
- Cuerpo de bomberos voluntarios mejorado en infraestructura y dotación.

- **Metas de Largo Plazo**

- Mapas georeferenciados y actualizados anualmente en torno a los procesos de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.
- Un Sistema de Información Geográfica SIG implementado.
- Plan Ambiental Tasajo implementado en su totalidad.
- 90 Familias localizadas en zonas de alto riesgo reubicadas.
- Tratadas 10 zonas de inestabilidad por inadecuado manejo y control de aguas lluvias en el suelo urbano y los CAR.
- Manual de construcciones y urbanizaciones implementado y evaluado cada tres años.
- Sistema telemétrico de caudales implementado sobre la cuenca Tasajo, Sardinas y Quebrada la Esmeralda.
- Cuerpo de Bomberos Voluntarios mejorado en infraestructura y dotación.

➤ **INFRAESTRUCTURA EN EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, ESPACIO PÚBLICO Y VIVIENDA.**

- **Estrategias**

- Mejoramiento de infraestructura y mobiliario en servicios públicos, equipamientos colectivos y espacio público.
- Previsión en la infraestructura de equipamientos colectivos y servicios públicos para albergar población proveniente de eventuales desplazamientos masivos.
- Diseño de planes maestros de acueducto y alcantarillado para el suelo urbano, suelo de expansión urbana y CAR, incluidos en sus PLOT, contemplando en ellos plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Formulación y gestión de planes de vivienda de interés social y de reubicación de asentamientos en el suelo urbano y CAR.

- **Metas de Mediano Plazo.**

- Plan maestro de acueducto y alcantarillado ejecutado en un 20% para el suelo urbano.
- Plan maestro de acueducto y alcantarillado diseñado para los CAR, incluidos en sus PLOT, incluyendo en ellos planta de tratamiento de aguas residuales.

- Planta de tratamiento de aguas residuales en el suelo urbano en ejecución.
- Construcción de 600 soluciones de saneamiento básico rural.
- Cobertura del servicio de energía eléctrica en el suelo rural incrementado en un 10% especialmente en el Corregimiento de San Diego.
- Concertación y gestión realizada en torno a la ubicación del matadero municipal urbano.
- Obras de mejoramiento ambiental en el relleno sanitario con seguimiento y monitoreo.
- Hospital San José, Centros de Salud en los CAR y Puestos de Salud Rurales mejorados en infraestructura y dotación.
- Instituto Integrado San Agustín, centros educativos en los CAR y escuelas rurales mejoradas en infraestructura y dotación.
- Comando de policía en el CAR de Florencia construida.
- Comando de Policía en el suelo urbano mejorada.
- Espacio público urbano diseñado.
- Finalizado Polideportivo Municipal en el suelo urbano.
- Ampliados, mejorados y/o construidos en los CAR y las veredas rurales los polideportivos rurales.
- Desarrollados los proyectos para vivienda de interés social en los CAR acorde a los lineamientos de los PLOT y ejecutados los proyectos de vivienda de interés social Villa Teresa y Santa Mónica en el suelo urbano de Samaná.
- Equipamientos colectivos ajustados funcionalmente para prever atención a población desplazada y a población afectada por localización en zonas de alto riesgo en el suelo urbano.
  - **Metas de Largo Plazo.**
  - Plan maestro de acueducto y alcantarillado ejecutado en un 40% para el suelo urbano.
  - Planta de tratamiento de aguas residuales en el suelo urbano en ejecución

- Construcción de 900 soluciones de saneamiento básico rural.
- Cobertura del servicio de energía eléctrica en el suelo rural incrementado en un 30% especialmente en el Corregimiento de San Diego.
- Matadero Municipal urbano en funcionamiento acorde con la normatividad ambiental.
- Relleno sanitario cumpliendo con todas las especificaciones de funcionamiento y normatividad exigidas por Corpocaldas a nivel urbano.
- Hospital San José, Centros de Salud en los CAR y puestos de salud rurales mejorados en infraestructura y dotación.
- Instituto Integrado San Agustín, centros educativos en los CAR y escuelas rurales mejoradas en infraestructura y dotación.
- Comando de policía en el CAR de San Diego en proceso de gestión.
- Zonas verdes y parques en el suelo urbano y los CAR ampliados y mejorados de acuerdo a los lineamientos de los PLOT.
- Ampliados, mejorados y/o construidos en los CAR y las veredas rurales los polideportivos rurales.
- Ejecutados los programas de vivienda de interés social en los CAR.
- Equipamientos colectivos ajustados funcionalmente para prever atención a población desplazada y a población afectada por localización en zonas de alto riesgo en los CAR.

#### ➤ **FORTALECIMIENTO DE LOS CENTROS DE ACTIVACIÓN RURAL (CAR)**

- **Estrategias**
- Elaboración de Planes Locales de Ordenamiento Territorial para los CAR.
- **Metas de Mediano Plazo**
- Planes Locales de Ordenamiento Territorial en los CAR diseñados y en proceso de implementación.
- **Metas de Largo Plazo.**
- Planes Locales de Ordenamiento Territorial en los CAR con seguimiento y monitoreo.



## ➤ **APROVECHAMIENTO SOSTENIBLE DE LOS RECURSOS**

### • **Estrategias**

- Formulación y gestión de proyectos productivos.
- Articulación del territorio a proyectos productivos regionales, concertados en el Distrito Agroindustrial del Magdalena Caldense.
- Fortalecimiento de organizaciones comunitarias.
- Concertación y gestión de recursos para el desarrollo de proyectos de investigación de la red hídrica en Samaná y del ecosistema laguna de San Diego.
- Exigibilidad y seguimiento de manejo ambiental a las concesiones dadas en áreas y zonas de explotación minera acorde a las normativas desarrolladas en esta materia.
- Concertación y gestión de recursos para promover el potencial hidroenergético del territorio.

### • **Metas de Mediano Plazo**

- Comité de paneleros y ganaderos capacitados en procesos de gestión.
- Macroproyecto del centro de transformación panelero gestionado.
- Realizados proyectos de gestión a nivel nacional e internacional para el desarrollo de nuevos proyectos hidroeléctricos en el territorio.
- Proyecto gestionado para el aprovechamiento ecoturístico de la Laguna de San Diego.
- Convenio interinstitucional gestionado para el fomento de la investigación in situ del ecosistema Laguna de San Diego.
- Gestionado el estudio para la investigación de ecosistemas y la relación con alternativas económicas productivas.
- Identificadas zonas, áreas y concesiones otorgadas para la explotación minera.

- **Metas de Largo Plazo.**

- Comité de Paneleros y Ganaderos fortalecidos en procesos de gestión.
- Macroproyecto del centro de transformación panelero viabilizado económicamente.
- Proyecto definido para el aprovechamiento ecoturístico de la Laguna de San Diego.
- Convenio interinstitucional definido para el fomento de la investigación in situ del ecosistema Laguna de San Diego.
- Realizados proyectos de gestión a nivel nacional e internacional para el desarrollo de nuevos proyectos hidroeléctricos en el territorio.
- Proyectos productivos forestales implementados de acuerdo a las investigaciones sobre ecosistemas y alternativas económicas.
- Zonas y áreas identificadas para la explotación minera con seguimiento, control y evaluación.

➤ **FORMACIÓN PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL.**

- **Estrategias.**

- Creación de la Cátedra Samaná.
- Integración de las instituciones ambientales existentes al interior de los procesos educativos.

- **Metas de Mediano Plazo.**

- Cátedra Territorial Samaná implementada en el pñsum académico a nivel Municipal.
- Instituciones y ONGs ambientales organizadas alrededor de la temática ambiental en Samaná.

- **Metas de Largo Plazo.**

- Cátedra Territorial implementada en el pñsum académico a nivel Regional.
- Instituciones y ONGs ambientales fortalecidas alrededor de la temática ambiental en Samaná.

## ➤ **PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.**

- **Estrategias.**

- Reactivación y fortalecimiento del Consejo Territorial de Planeación.
- Creación del Consejo Consultivo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- **Metas de Mediano Plazo**

- Consejo Territorial de Planeación y Consultivo del Plan Básico de Ordenamiento capacitados en procesos de seguimiento y evaluación de Planes de Desarrollo y Plan Básico de Ordenamiento.

- **Metas de Largo Plazo**

- Consejo Territorial de Planeación y Consultivo del Plan Básico de Ordenamiento capacitados en procesos de seguimiento y evaluación de Planes de Desarrollo y Plan Básico de Ordenamiento.

## **CAPITULO 3. INSTRUMENTOS DE CONSOLIDACIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **ARTICULO 16. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.**

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

### **ARTICULO 17. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.**

El Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, son los principales instrumentos de planificación del desarrollo municipal y se deberán formular y gestionar en coordinación y armonía, bajo el principio de complementariedad.

### **ARTICULO 18. INSTRUMENTOS TÉCNICOS.**

La información técnica presentada en los textos, tablas, gráficos y mapas que hacen parte del presente Acuerdo y demás que lleguen a conformar el Sistema de Información Geográfica Municipal se constituyen en el instrumento técnico para la gestión del Plan.

### **ARTICULO 19. EL SISTEMA DE INFORMACIÓN MUNICIPAL.**

Para el adecuado manejo, procesamiento y uso de la información municipal, se creará a partir de la aprobación del presente acuerdo el Sistema de Información Municipal, compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial; dependencia a cargo de la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO 20. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

Los recursos económicos y financieros necesarios para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, se deben incorporar al Plan de Inversiones del Plan de Desarrollo Municipal mediante el Programa de ejecución.

Parágrafo. Como una de las fuentes, dentro de otras, para la financiación del plan en el presupuesto anual se debe incluir el 1 % de sus ingresos del municipio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 111 de la ley 99 de 1993 y el 3 % establecido por el Parágrafo único del mismo artículo, además de los recursos contemplados en los artículos 43,44,45 de la misma ley, con el fin de llevar a cabo acciones necesarias para la protección de las cuencas hidrográficas que abastecen el acueducto municipal y acueductos veredales, tales como: Adquisición de terrenos, acciones de reforestación, reubicación de asentamientos humanos, relocalización de actividades buscando la protección, recuperación y preservación de los acuíferos, determinación de acciones supramunicipales para el manejo de las cuencas hidrográficas, protección de los cuerpos lénticos (lagunas y lagos) presentes en el territorio municipal, declaración de áreas de reserva y de dominio de uso público, entre otras.

### **CAPITULO 4. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

#### **ARTICULO 21. ACCIÓN INSTITUCIONAL.**

En ejercicio de las diferentes actividades que conforman el desarrollo y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal instara a la sociedad en general, las diferentes asociaciones comunitarias, organismos institucionales públicos y privados, y demás entes y personas naturales que hacen parte de la comunidad, para conformar diferentes mesas de concertación dentro de los sistemas sociales, económicos, urbanísticos y ambientales, con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado dentro del artículo 4 de la Ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO 22. MECANISMOS E INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN Y CONTROL SOCIAL.**

Para contribuir a la realización plena del Plan de Ordenamiento Territorial su continuidad y legitimación del proceso, se implementarán los mecanismos e instrumentos de participación, control social e institucional para establecer una veeduría ciudadana.

#### **ARTICULO 23. LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.**

Se desarrollará mediante mecanismos de participación comunitaria en torno a las fases y procesos a desarrollarse durante la formulación, discusión y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, a través de formas de participación y concertación como las convocatorias y audiencias públicas, las mesas, talleres y foros de discusión.

#### **ARTICULO 24. REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN.**

Dada la importancia de la participación ciudadana se debe implementar una amplia y eficiente forma de convocatoria que refleje el objetivo previsto, para lo cual la administración municipal se proveerá de todas las herramientas necesarias para dar cumplimiento a dicho fin.

#### **ARTICULO 25. INSTANCIAS DE PARTICIPACIÓN.**

Son instancias de participación:

- Consejo Territorial de Planeación.
- Consejo Municipal de Desarrollo Rural.
- Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.
- 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 populares o de grupo como la acción de tutela, acción popular, la acción de cumplimiento, derecho de petición y las demás acciones y disposiciones legales vigentes.

## ***PARTE 2: ADOPCIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO.***

### **CAPITULO 5. CONTENIDO ESTRUCTURAL – TERRITORIO MUNICIPAL.**

#### **ARTICULO 26. ARTICULACIÓN CON EL CONTEXTO REGIONAL.**

El Municipio de Samaná se encuentra ubicado sobre el extremo Oriental del Departamento de Caldas, haciendo parte del Distrito del Magdalena Caldense para lo cual el ordenamiento de su territorio se constituye en la oportunidad para sugerir la construcción de una estructura territorial equilibrada que permita en un futuro, la posibilidad de un nuevo modo de habitar, en un esquema territorial fortalecido y equilibrado, que potencia sus valores hidrológicos, ambientales, climáticos, productivos y sociales en toda la extensión de su ancho territorio convirtiéndolo en la Tribuna Ecológica del Oriente de Caldas y sobre la cual se orientan las acciones, planes, programas y proyectos municipales. ([Mapa. Urbano Regional](#)).

#### **ARTICULO 27. LIMITES TERRITORIALES.**

El territorio municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por la ordenanza Numero 327 de Junio de 1999 en el momento de la segregación del nuevo Municipio de Norcasia ( [Mapa Base Topográfico](#)).

Los límites territoriales se encuentran definidos de la siguiente forma:

- LIMITE POR EL NORTE:
  - Con el departamento de Antioquia.
- LIMITE POR EL ESTE:
  - Con los Municipios de Victoria y Norcasia.
- LIMITE POR EL SUR:
  - Con los Municipios de Marquetalia y Victoria.
- LIMITE POR EL OESTE:
  - Con el Municipio de Pensilvania y El Departamento de Antioquia.

## ARTICULO 28. ORGANIZACIÓN Y DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA.

El territorio municipal para fines administrativos y de gestión pública, adopta la siguiente división territorial: (Mapa. División Político Administrativa)

DIVISIÓN POLITICO ADMINISTRATIVA MUNICIPIO DE SAMANA						
SAMANA CABECERA	CORREGIMIENTO FLORENCIA		CORREGIMIENTO SAN DIEGO	CORREGIMIENTO O BERLIN	CORREGIMIENTO ENCIMADAS	
MONTEBELLO	CAÑAVERAL	SAN LUCAS	CRISTALES	MANIZALITO	LA SAMARIA	ENCIMADAS
LA SOMBRA	RANCHOLARGO	SAN ANTONIO	LA SOFIA	PUEBLO NUEVO	PIEDRAS VERDES	YARUMAL
EL CONSUELO	CAMPOALEGRE	LA BELLA	RAUDALES	CARACOLI	SAN JUAN	GUACAMAYAL
LA ESMERALDA	CUATROESQUINAS	LA CABAÑA	LA SELVA	LA ARGENTINA	LA TULIA	LA ARGELIA
EL DORADO	GUADUALEJO	ENCIMADAS	LA REINA	LA SONRISA	FINCA NUEVA	LA MANUELA
EL JARDIN	MEDIACUESTA	MONTECRISTO	EL CONGRESO	RIACHUELO	SANTA BARBARA	SAN FRANCISCO
EL SILENCIO	NARANJAL	MONTESORY	LAS MERCEDES	ROMASONES	LAGUNILLA	VIBORAL
EL BOSQUE	PEKIN	DULCENOMBRE	LA GALLERA	EL CONGAL	LA REFORMA	PICHINCHE-EL PLACER
LOS LIMONES	DELGADITAS	LA VIÑA	BOMBONA	LA ARABIA	LA RESACA	YARUMALITO
ALTOBONITO	COSTARICA ALTA	PARAMITO	LA BRETAÑA	LA GALLERA	LOS POMOS	SANTA ISABEL
ALTMIRA	COSTARICA BAJA	LA AGUADITA	LA ESMERALDA	QUEBRADA SECA	PATIOBONITO	EL QUINDIO
UNION TENERIFE	LA PALMA	EL BOSQUE	EL PORVENIR	LA GAVIOTA		
LA CIRCASIA	LA CRISTALINA	LA ITALIA	EL ROBLE	TARRO PINTADO		
VILLETA	EL ARREBOL	LA QUIEBRA	LA PALMERA	LA ESMERALDA		
LAS ANIMAS	TESORITOS	LA MORAVIA	EL DIAMANTE	LA TOLDA		
EL ZANCUDO	EL BRASIL	SANTA MARTA ALTA		EL ROSARIO		
LA VENCION	LA RETIRADA	SANTA MARTA BAJA		LA GUAYANA		
SANTA RITA	LA QUINTA	SAN LORENZO		SAN ROQUE		
SAN ISIDRO	EL NARANJO	LA FLORESTA		BELEN ALTO		
PATIOBONITO	TARROPINTADO	GUAYAQUIL		BELEN BAJO		
EL VERGEL	EL CIRPIAL	BUENOS AIRES		LA PRIMAVERA		
LA MIEL	EL CONVENIO	LA BALSA		LA ARMENIA		
LOS CEIBOS	LA CUMBRE	LA AURORA		EL TESORO		
TIBACUY	SAN RAFAEL	LAS MARGARITAS		LA ALEJANDRIA		
LA LIBERTAD	EL CASTILLO	EL RECREO		PANTANOS		
SAN LUIS	LA MULA	BUENVISTA ALTA		VOLCANES		
BALCONES	CALIFORNIA ALTA	LA ABUNDANCIA		DORADAL		
MACIAS	CALIFORNIA BAJA	VILLAHERMOSA		EL CASTILLO		
CONFINES	LA PLANTA	BUENAVISTA BAJA		LA BETULIA		
CAMPAMENTO	MODIN	SAN VICENTE		LA LINDA		
SASAIMA	SEGOVIA	JARDINES		RISARALDA		
LA RICA		EL TRIUNFO		EL RAYADO		
LA FLORIDA		LA BEIBA		LA MENSAJERA		

## **ARTICULO 29. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO.**

De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Samaná el suelo se clasifica como suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo de protección, y se delimitan como aparece en el mapa de clasificación general del territorio. ([Mapa de Clasificación del Territorio](#))

## **ARTICULO 30. SUELO URBANO.**

Comprenden las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que cuentan con infraestructura de servicios como vías, redes de energía, acueducto, alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación según el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario, acorde con el artículo 31 de la Ley 388 de 1.997. ([Mapa Base Perímetro Urbano](#))

Parágrafo 1: Definición perímetro de servicios públicos domiciliarios: El perímetro de servicios es la delimitación del área urbana de la ciudad que incluye el área urbana desarrollada y área de desarrollo o en vía de consolidación, dotados de la infraestructura básica, en las cuales todos los predios tienen disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía y distribución de gas domiciliario, regulados por la Ley 142 de 1994 y normas reglamentarias.

Parágrafo 2: Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado.

## **ARTICULO 31. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO.**

El Suelo Urbano está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos en el perímetro de servicios públicos. ([Mapa Base Perímetro Urbano](#)). Definido por la siguiente poligonal:



**PERIMETRO ACTUAL.**

<b>COORDENADAS PERIMETRO URBANO</b>				
<b>PUNTO</b>	<b>COORDENADAS</b>		<b>DISTANCIA AL PUNTO SIGUIENTE (m)</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>1</b>	X = 1093288.906	Y = 893697.840	29,70	SE
<b>2</b>	X = 1093272.447	Y = 893722.561	45,49	SW
<b>3</b>	X = 1093228.281	Y = 893708.166	22,30	SE
<b>4</b>	X = 1093207.021	Y = 893715.033	69,06	SEMICURVA SE
<b>5</b>	X = 1093169.303	Y = 893767.221	129,56	NS
<b>6</b>	X = 1093039.928	Y = 893774.275	79,11	WE
<b>7</b>	X = 1093044.729	Y = 893853.246	32,15	SE
<b>8</b>	X = 1093013.182	Y = 893859.426	31,14	SE
<b>9</b>	X = 1093005.638	Y = 893889.640	14,40	NS
<b>10</b>	X = 1092991.237	Y = 893889.640	17,17	WE
<b>11</b>	X = 1092990.551	Y = 893906.808	67,81	SE
<b>12</b>	X = 1092972.034	Y = 893972.044	35,38	SE
<b>13</b>	X = 1092967.920	Y = 894007.066	41,19	SE
<b>14</b>	X = 1092938.150	Y = 894034.142	48,52	SW
<b>15</b>	X = 1092910.342	Y = 893994.378	48,38	SW
<b>16</b>	X = 1092906.468	Y = 893946.150	21,14	SE
<b>17</b>	X = 1092885.478	Y = 893947.331	54,02	SE
<b>18</b>	X = 1092867.780	Y = 893998.294	7,92	NE
<b>19</b>	X = 1092869.379	Y = 894006.047	7,05	SE
<b>20</b>	X = 1092865.224	Y = 894010.188	12,48	NE
<b>21</b>	X = 1092874.080	Y = 894017.067	32,04	SN
<b>22</b>	X = 1092905.062	Y = 894017.138	21,49	NE
<b>23</b>	X = 1092908.771	Y = 894038.308	22,41	SE
<b>24</b>	X = 1092903.297	Y = 894060.018	26,03	SE
<b>25</b>	X = 1092883.578	Y = 894077.013	26,99	SW
<b>26</b>	X = 1092862.803	Y = 894059.778	14,46	SE
<b>27</b>	X = 1092848.338	Y = 894060.869	91,87	NE
<b>15</b>	X = 1092858.495	Y = 894152.178	86,54	NE
<b>16</b>	X = 1092885.975	Y = 894234.253	102,21	SE
<b>17</b>	X = 1092866.086	Y = 894334.511	42,35	NE
<b>18</b>	X = 1092904.491	Y = 894352.365	29,15	SE
<b>19</b>	X = 1092896.947	Y = 894380.519	16,81	SW
<b>20</b>	X = 1092880.488	Y = 894377.086	27,94	SE
<b>21</b>	X = 1092853.454	Y = 894382.516	35,59	SW
<b>22</b>	X = 1092828.079	Y = 894359.855	21,14	SW
<b>23</b>	X = 1092810.935	Y = 894347.495	56,30	SE
<b>24</b>	X = 1092754.699	Y = 894350.242	72,29	SW
<b>25</b>	X = 1092691.887	Y = 894314.451	84,51	NW
<b>26</b>	X = 1092715.890	Y = 894233.421	26,47	SE
<b>27</b>	X = 1092690.515	Y = 894240.974	39,40	SE
<b>28</b>	X = 1092672.684	Y = 894275.996	28,24	SE

<b>29</b>	X = 1092646.624	Y = 894285.610	33,23	EW
<b>30</b>	X = 1092645.938	Y = 894252.648	17,60	SW
<b>31</b>	X = 1092639.766	Y = 894236.167	32,61	SW
<b>32</b>	X = 1092607.903	Y = 894229.227	169,79	SE
<b>33</b>	X = 1092530.408	Y = 894380.300	31,99	SW
<b>34</b>	X = 1092515.321	Y = 894354.206	30,58	SW
<b>35</b>	X = 1092492.689	Y = 894334.978	138,24	NE
<b>36</b>	X = 1092560.594	Y = 894214.571	26,80	SW
<b>37</b>	X = 1092543.450	Y = 894193.970	14,28	NW
<b>38</b>	X = 1092551.679	Y = 894182.296	96,18	SW
<b>39</b>	X = 1092535.220	Y = 894087.532	25,96	SW
<b>40</b>	X = 1092510.531	Y = 894079.978	29,08	SE
<b>41</b>	X = 1092501.616	Y = 894107.446	54,78	SE
<b>42</b>	X = 1092465.955	Y = 894148.648	33,05	WE
<b>43</b>	X = 1092466.640	Y = 894181.610	23,72	SEMICURVA SE
<b>44</b>	X = 1092446.066	Y = 894189.850	30,89	SW
<b>45</b>	X = 1092433.722	Y = 894162.382	108,67	NW
<b>46</b>	X = 1092481.268	Y = 894064.667	44,71	NW
<b>47</b>	X = 1092490.869	Y = 894021.405	30,91	NW
<b>48</b>	X = 1092513.501	Y = 894000.804	35,15	NW
<b>49</b>	X = 1092537.503	Y = 893976.769	48,43	SW
<b>50</b>	X = 1092529.274	Y = 893930.074	26,92	SW
<b>51</b>	X = 1092510.757	Y = 893912.220	25,51	SW
<b>52</b>	X = 1092508.700	Y = 893886.812	44,79	SW
<b>53</b>	X = 1092503.214	Y = 893842.864	27,61	NW
<b>54</b>	X = 1092518.987	Y = 893820.203	33,32	SW
<b>55</b>	X = 1092510.021	Y = 893788.108	14,80	SW
<b>56</b>	X = 1092496.305	Y = 893782.614	27,28	SEMICURVA NW
<b>57</b>	X = 1092506.592	Y = 893760.640	34,34	NW
<b>58</b>	X = 1092520.993	Y = 893730.425	23,33	SN
<b>59</b>	X = 1092544.311	Y = 893731.112	32,32	NW
<b>60</b>	X = 1092551.169	Y = 893699.524	113,40	SW
<b>61</b>	X = 1092510.707	Y = 893595.146	10,48	NW
<b>62</b>	X = 1092516.193	Y = 893586.219	29,64	NW
<b>63</b>	X = 1092545.774	Y = 893584.634	17,91	NW
<b>64</b>	X = 1092554.690	Y = 893570.214	18,49	SW
<b>65</b>	X = 1092547.832	Y = 893553.046	18,47	SW
<b>66</b>	X = 1092535.488	Y = 893539.312	15,25	SW
<b>67</b>	X = 1092533.430	Y = 893524.205	15,25	NW
<b>68</b>	X = 1092551.947	Y = 893513.905	13,37	SN
<b>69</b>	X = 1092564.977	Y = 893515.965	13,54	SN
<b>70</b>	X = 1092578.007	Y = 893514.591	13,03	SN
<b>71</b>	X = 1092591.037	Y = 893514.591	84,49	SW
<b>72</b>	X = 1092517.657	Y = 893472.703	30,74	NW
<b>73</b>	X = 1092530.001	Y = 893444.548	88,97	NE

<b>74</b>	X = 1092603.545	Y = 893494.623	47,34	NW
<b>75</b>	X = 1092626.862	Y = 893453.421	25,19	SW
<b>76</b>	X = 1092619.319	Y = 893429.387	25,81	SW
<b>77</b>	X = 1092616.104	Y = 893403.775	34,77	NW
<b>78</b>	X = 1092621.591	Y = 893369.441	39,22	NW
<b>79</b>	X = 1092642.850	Y = 893336.479	16,89	SW
<b>80</b>	X = 1092635.307	Y = 893321.372	42,47	NW
<b>81</b>	X = 1092645.594	Y = 893280.170	22,41	NW
<b>82</b>	X = 1092655.881	Y = 893260.256	52,30	NW
<b>83</b>	X = 1092701.143	Y = 893234.848	129,04	NW
<b>84</b>	X = 1092754.635	Y = 893117.423	30,46	NW
<b>85</b>	X = 1092784.810	Y = 893113.303	27,64	SW
<b>86</b>	X = 1092783.439	Y = 893085.835	9,75	SW
<b>87</b>	X = 1092777.267	Y = 893078.281	18,52	NS
<b>88</b>	X = 1092758.750	Y = 893078.281	30,17	NW
<b>89</b>	X = 1092764.922	Y = 893048.753	44,77	NE
<b>90</b>	X = 1092806.756	Y = 893064.547	33,68	NE
<b>91</b>	X = 1092812.928	Y = 893097.509	33,90	WE
<b>92</b>	X = 1092809.555	Y = 893131.239	61,44	NE
<b>93</b>	X = 1092863.048	Y = 893161.453	30,44	SE
<b>94</b>	X = 1092848.646	Y = 893188.234	16,00	SE
<b>95</b>	X = 1092834.930	Y = 893196.475	37,73	SE
<b>96</b>	X = 1092797.205	Y = 893197.250	36,25	SE
<b>97</b>	X = 1092782.118	Y = 893230.211	19,36	SE
<b>98</b>	X = 1092771.831	Y = 893246.005	26,27	SE
<b>99</b>	X = 1092756.058	Y = 893266.606	48,58	SE
<b>100</b>	X = 1092721.768	Y = 893300.941	41,48	SE
<b>101</b>	X = 1092704.623	Y = 893338.709	22,38	SE
<b>102</b>	X = 1092701.194	Y = 893360.684	44,56	SE
<b>103</b>	X = 1092686.106	Y = 893402.572	62,79	NE
<b>104</b>	X = 1092692.279	Y = 893465.062	10,72	SE
<b>105</b>	X = 1092688.288	Y = 893475.010	48,81	NE
<b>106</b>	X = 1092734.237	Y = 893491.491	28,31	NE
<b>107</b>	X = 1092741.095	Y = 893518.958	27,43	SN
<b>108</b>	X = 1092768.526	Y = 893518.958	24,60	NW
<b>109</b>	X = 1092791.440	Y = 893510.008	33,73	SEMICURVA NW
<b>110</b>	X = 1092798.298	Y = 893477.046	13,59	SEMICURVA NW
<b>111</b>	X = 1092807.899	Y = 893467.433	25,93	SEMICURVA NW
<b>112</b>	X = 1092832.588	Y = 893461.252	26,70	SEMICURVA NE
<b>113</b>	X = 1092857.963	Y = 893468.806	36,02	NE
<b>114</b>	X = 1092876.479	Y = 893499.707	72,81	NW
<b>115</b>	X = 1092943.327	Y = 893470.864	83,40	SW
<b>116</b>	X = 1092895.138	Y = 893402.791	31,59	EW
<b>117</b>	X = 1092896.064	Y = 893372.462	30,53	SW
<b>118</b>	X = 1092887.579	Y = 893343.137	46,66	NW

<b>119</b>	X = 1092931.941	Y = 893328.667	44,86	NE
<b>120</b>	X = 1092952.242	Y = 893368.590	7,42	SE
<b>121</b>	X = 1092945.475	Y = 893371.621	15,02	NE
<b>122</b>	X = 1092950.370	Y = 893385.755	36,78	NE
<b>123</b>	X = 1092955.132	Y = 893422.143	15,63	NE
<b>124</b>	X = 1092966.640	Y = 893432.597	26,30	NE
<b>125</b>	X = 1092976.299	Y = 893456.925	7,66	NE
<b>126</b>	X = 1092983.789	Y = 893458.504	45,92	NW
<b>127</b>	X = 1093026.623	Y = 893442.001	40,49	NW
<b>128</b>	X = 1093066.399	Y = 893434.448	28,63	NW
<b>129</b>	X = 1093092.261	Y = 893422.368	26,84	NW
<b>130</b>	X = 1093111.045	Y = 893403.195	17,95	NW
<b>131</b>	X = 1093126.596	Y = 893394.237	99,15	NW
<b>132</b>	X = 1093225.218	Y = 893384.027	36,74	SE
<b>133</b>	X = 1093217.262	Y = 893419.622	22,59	SE
<b>134</b>	X = 1093200.486	Y = 893434.743	44,72	SE
<b>135</b>	X = 1093159.183	Y = 893451.562	32,21	SE
<b>136</b>	X = 1093133.883	Y = 893470.682	30,01	SE
<b>137</b>	X = 1093110.772	Y = 893489.827	73,29	SE
<b>138</b>	X = 1093043.671	Y = 893519.306	110,84	NE
<b>139</b>	X = 1093151.060	Y = 893546.576	75,04	NE
<b>140</b>	X = 1093169.265	Y = 893619.373	99,20	NE
<b>141</b>	X = 1093259.417	Y = 893661.445	46,84	NE
<b>1</b>	X = 1093288.906	Y = 893697.840		

**AREA TOTAL: 466082.77 m<sup>2</sup>**

**PERÍMETRO: 6193.144 ml**

### **ARTICULO 32. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

Comprende las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los requerimientos estipulados.

Parágrafo 1: Durante la vigencia del Plan, el suelo de expansión urbana que sea dotado de redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía así como de vías de acceso y principales se incorporarán a la categoría de suelo urbano, siempre y cuando cuenten con la totalidad de estas dotaciones.

### **ARTICULO 33. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.**

Definido por las poligonales: ([Mapa de Usos del Suelo Urbano](#)).

<b>SUELO DE EXPANSION SALIDA A VICTORIA</b>				
<b>PUNTO</b>	<b>COORDENADAS</b>		<b>DISTANCIA AL PUNTO SIGUIENTE (m)</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>1</b>	<b>Y: 894026.619</b>	<b>X: 1092951.379</b>	<b>26,66</b>	<b>SN</b>
<b>2</b>	<b>Y: 894026.619</b>	<b>X: 1092951.379</b>	<b>15,57</b>	<b>NE</b>
<b>3</b>	<b>Y: 894026.619</b>	<b>X: 1092951.379</b>	<b>29,95</b>	<b>NE</b>
<b>4</b>	<b>Y: 894050.558</b>	<b>X: 1093014.224</b>	<b>22,89</b>	<b>NE</b>
<b>5</b>	<b>Y: 894063.619</b>	<b>X: 1093032.822</b>	<b>27,97</b>	<b>NE</b>
<b>6</b>	<b>Y: 894089.190</b>	<b>X: 1093043.953</b>	<b>8,80</b>	<b>SE</b>
<b>7</b>	<b>Y: 894096.419</b>	<b>X: 1093038.930</b>	<b>6,86</b>	<b>NE</b>
<b>8</b>	<b>Y: 894102.601</b>	<b>X: 1093041.914</b>	<b>12,75</b>	<b>SE</b>
<b>9</b>	<b>Y: 894110.104</b>	<b>X: 1093031.524</b>	<b>31,01</b>	<b>SE</b>
<b>10</b>	<b>Y: 894138.901</b>	<b>X: 1093021.158</b>	<b>42,39</b>	<b>SW</b>
<b>11</b>	<b>Y: 894124.901</b>	<b>X: 1092981.142</b>	<b>31,48</b>	<b>SW</b>
<b>12</b>	<b>Y: 894119.895</b>	<b>X: 1092950.127</b>	<b>23,57</b>	<b>EW</b>
<b>13</b>	<b>Y: 894119.895</b>	<b>X: 1092950.127</b>	<b>93,13</b>	<b>SE</b>
<b>28</b>				
<b>27</b>				
<b>26</b>				
<b>25</b>				
<b>24</b>				
<b>23</b>				
<b>22</b>				
<b>21</b>				
<b>20</b>				
<b>19</b>				
<b>18</b>				
<b>17</b>				
<b>16</b>				
<b>15</b>				
<b>14</b>	<b>Y: 894034.142</b>	<b>X: 1092938.150</b>	<b>15,2182</b>	<b>NW</b>
<b>1</b>	<b>Y: 894026.619</b>	<b>X: 1092951.379</b>	<b>26,66</b>	<b>SN</b>
<b>AREA TOTAL: 20238.391 m<sup>2</sup></b>				
<b>PERÍMETRO: 824.22 m</b>				

**14,15,16....28: PUNTOS DEL PERIMETRO URBANO.**

**NOTA: LOS PUNTOS QUE DEFINEN EL PERIMETRO DEL SUELO DE EXPANSION SE UNEN CON LOS PUNTOS DEL PERIMETRO URBANO DEFINIDO.**

<b>SUELO DE EXPANSION CONTIGUO CENTRO CULTURAL AGUA Y MIEL</b>				
<b>PUNTO</b>	<b>COORDENADAS</b>		<b>DISTANCIA AL PUNTO SIGUIENTE (m)</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>1</b>	<b>Y: 893405.756</b>	<b>X: 1092730.269</b>	<b>78,21</b>	<b>NW</b>
<b>2</b>	<b>Y: 893367.158</b>	<b>X: 1092798.076</b>	<b>59,08</b>	<b>NE</b>
<b>3</b>	<b>Y: 893367.158</b>	<b>X: 1092798.076</b>	<b>23,21</b>	<b>SE</b>
<b>4</b>	<b>Y: 893428.302</b>	<b>X: 1092812.824</b>	<b>50,86</b>	<b>SE</b>
<b>123</b>	<b>Y: 893477.046</b>	<b>X: 1092798.298</b>		
<b>122</b>				
<b>121</b>				
<b>120</b>				
<b>119</b>				
<b>118</b>				
<b>117</b>	<b>Y: 893465.062</b>	<b>X: 1092692.279</b>	<b>70,43</b>	<b>NW</b>
<b>1</b>	<b>Y: 893405.756</b>	<b>X: 1092730.269</b>		
<b>AREA TOTAL: 11918.68 m<sup>2</sup></b>				
<b>PERÍMETRO: 455.434 ml</b>				

**117,118,117....123: PUNTOS DEL PERIMETRO URBANO**

**NOTA: LOS PUNTOS QUE DEFINEN EL PERIMETRO DEL SUELO DE EXPANSION SE UNEN CON LOS PUNTOS DEL PERIMETRO URBANO DEFINIDO.**

**ARTICULO 34. SUELO RURAL.**

Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, mineros y de explotación de recursos naturales. ([Mapa de Clasificación del Territorio](#))

**ARTICULO 35 CENTROS DE ACTIVACIÓN RURAL (CAR)**

Se definen los Centros de Activación Rural (CAR) de Florencia, San Diego, Berlín y Encimadas, como centros de encuentro y comercio relativamente poblados, en donde se desarrollan diferentes actividades de la vida urbana, tales como la educación, la asistencia en salud, la recreación, el deporte y actividades artístico – culturales, así como las actividades comerciales y de servicios.

**ARTICULO 36 DELIMITACIÓN DEL CAR FLORENCIA..**

El cual se encuentra delimitado por la siguiente poligonal: ([Mapa](#) )

<b>PERIMETRO CAR FLORENCIA</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA AL PUNTO SIGUIENTE (m)</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
1	68,46	SE
2	98,78	NS
3	230,69	SW
4	71,46	SE
5	72,78	SW
6	40,44	SW
7	4,68	EW
8	65,73	SW
9	46,95	SE
10	142,88	SW
11	48,20	SE
12	90,46	SW
13	86,67	SW
14	93,99	SW
15	48,70	SE
16	91,31	SW
17	74,78	SW
18	69,52	NW
19	85,79	SW
20	35,47	SE
21	49,00	SW
22	194,80	SW
23	36,93	SE
24	76,66	NE
25	41,29	SE
26	44,57	SE
27	23,16	EW
28	53,84	NS
29	59,73	SW
30	41,27	NE
31	89,24	NE
32	69,36	SW
33	100,79	NW
34	74,82	SW
35	60,41	EW
36	126,09	NW
37	39,64	NW
38	111,32	NW
39	57,17	NW
40	34,64	NW
41	49,46	NE

42	105,62	SE
43	40,13	SE
44	47,11	SW
45	31,30	SE
46	63,53	NE
47	34,01	SE
48	46,28	SE
49	21,71	SE
50	26,72	NE
51	110,36	NE
52	183,73	SN
53	43,02	SE
54	165,55	NE
55	19,33	EW
56	92,54	NE
57	25,30	NE
58	110,01	NE
59	46,16	SN
60	16,31	NE
61	20,44	SE
62	57,75	WE
63	100,15	NE
64	39,61	NW
65	41,60	NW
66	125,51	NE
67	122,71	NE
68	25,64	NE
69	42,01	NE
70	73,27	NE
71	42,18	NW
72	85,29	NW
73	101,14	NE
74	99,59	NE
75	88,72	NE
76	105,16	NE
1		
<b>AREA TOTAL: 384496.5868 m<sup>2</sup></b>		
<b>PERIMETRO: 5431.4128 ml</b>		

### **ARTICULO 37 DELIMITACIÓN DEL CAR SAN DIEGO.**

El cual se encuentra delimitado por la siguiente poligonal:

([Mapa](#))



<b>PERIMETRO CAR SAN DIEGO</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA AL PUNTO SIGUIENTE (m)</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>1</b>	3,60	SE
<b>2</b>	6,61	NS
<b>3</b>	7,95	NE
<b>4</b>	13,31	SE
<b>5</b>	2,88	NE
<b>6</b>	1,97	SE
<b>7</b>	6,40	NE
<b>8</b>	8,72	SE
<b>9</b>	5,77	SW
<b>10</b>	16,18	NW
<b>11</b>	3,35	SW
<b>12</b>	17,33	SE
<b>13</b>	16,64	NE
<b>14</b>	15,60	SE
<b>15</b>	18,92	SW
<b>16</b>	12,05	SW
<b>17</b>	34,48	SE
<b>18</b>	4,71	SE
<b>19</b>	21,14	SE
<b>20</b>	8,01	SW
<b>21</b>	6,44	SW
<b>22</b>	5,95	SE
<b>23</b>	18,37	SE
<b>24</b>	14,06	NE
<b>25</b>	11,17	SW
<b>26</b>	76,09	SE
<b>27</b>	46,33	SW
<b>28</b>	17,50	EW
<b>29</b>	5,87	NS
<b>30</b>	20,30	SE
<b>31</b>	25,74	SE
<b>32</b>	2,14	NE
<b>33</b>	2,26	SE
<b>34</b>	1,99	NE
<b>35</b>	11,50	SE
<b>36</b>	9,43	SE
<b>37</b>	11,73	SW
<b>38</b>	11,73	SE
<b>39</b>	8,42	SE
<b>40</b>	5,01	SW

<b>41</b>	1,56	SW
<b>42</b>	15,20	SE
<b>43</b>	19,62	SW
<b>44</b>	24,33	NW
<b>45</b>	21,83	NW
<b>46</b>	13,75	NW
<b>47</b>	2,26	NE
<b>48</b>	3,41	NE
<b>49</b>	13,02	SW
<b>50</b>	2,93	NW
<b>51</b>	12,46	NE
<b>52</b>	7,02	NW
<b>53</b>	36,48	NW
<b>54</b>	2,84	SW
<b>55</b>	19,26	NS
<b>56</b>	15,97	SE
<b>57</b>	8,27	SW
<b>58</b>	6,91	EW
<b>59</b>	17,75	SW
<b>60</b>	5,52	SW
<b>61</b>	9,92	NE
<b>62</b>	34,64	NE
<b>63</b>	17,41	NW
<b>64</b>	17,28	NW
<b>65</b>	7,88	EW
<b>66</b>	11,60	NE
<b>67</b>	13,29	NW
<b>68</b>	18,13	NW
<b>69</b>	21,41	NW
<b>70</b>	30,40	NE
<b>71</b>	23,64	NW
<b>72</b>	23,88	SW
<b>73</b>	20,84	NW
<b>74</b>	37,68	SW
<b>75</b>	7,66	NW
<b>76</b>	19,36	NE
<b>77</b>	16,04	NW
<b>78</b>	17,74	NE
<b>79</b>	15,90	NW
<b>80</b>	20,11	SW
<b>81</b>	29,93	SW
<b>82</b>	6,46	SW
<b>83</b>	43,87	NW
<b>84</b>	9,11	SW
<b>85</b>	16,55	EW

<b>86</b>	10,61	SN
<b>87</b>	23,04	NE
<b>88</b>	9,78	SN
<b>89</b>	54,98	NE
<b>90</b>	12,32	SE
<b>91</b>	40,36	NE
<b>92</b>	26,48	SE
<b>93</b>	14,55	NE
<b>94</b>	1,95	SN
<b>95</b>	1,54	WE
<b>96</b>	2,08	SN
<b>97</b>	9,16	NE
<b>98</b>	3,18	SE
<b>99</b>	17,53	NE
<b>100</b>	8,58	SE
<b>101</b>	11,02	WE
<b>102</b>	8,70	NW
<b>103</b>	28,03	NE
<b>104</b>	1,79	NW
<b>105</b>	35,49	NE
<b>106</b>	3,79	NW
<b>107</b>	5,75	NE
<b>108</b>	13,92	SN
<b>109</b>	13,49	NE
<b>1</b>		
<b>AREA TOTAL: 37818.5449 m<sup>2</sup></b>		
<b>PERIMETRO: 1639.9177 ml</b>		

### **ARTICULO 38. DELIMITACIÓN DEL CAR BERLÍN.**

El cual se encuentra delimitado por la siguiente poligonal:

([Mapa](#))

<b>PERIMETRO CAR BERLIN</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA AL PUNTO SIGUIENTE (m)</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>1</b>	65,29	SE
<b>2</b>	22,07	SE
<b>3</b>	19,29	SE
<b>4</b>	3,55	NE
<b>5</b>	30,25	SE
<b>6</b>	16,63	NS

<b>7</b>	17,11	NE
<b>8</b>	7,70	WE
<b>9</b>	5,26	SE
<b>10</b>	8,65	SE
<b>11</b>	4,85	NE
<b>12</b>	5,03	NE
<b>13</b>	6,77	NE
<b>14</b>	10,40	SN
<b>15</b>	36,82	NE
<b>16</b>	41,0091	SW
<b>17</b>	25,2108	WE
<b>18</b>	7,3239	SE
<b>19</b>	17,0529	NS
<b>20</b>	17,9563	SE
<b>21</b>	31,1635	NE
<b>22</b>	35,7213	NE
<b>23</b>	31,0273	SE
<b>24</b>	37,0972	SW
<b>25</b>	39,3538	SW
<b>26</b>	13,5757	SE
<b>27</b>	19,6727	SW
<b>28</b>	75,9496	NW
<b>29</b>	19,9723	NW
<b>30</b>	6,8985	SW
<b>31</b>	79,4712	SE
<b>32</b>	36,5963	SW
<b>33</b>	4,5406	NW
<b>34</b>	9,4131	NE
<b>35</b>	23,0394	NW
<b>36</b>	3,5404	EW
<b>37</b>	85,514	SW
<b>38</b>	67,8395	NW
<b>39</b>	104,3479	NW
<b>40</b>	7,6274	NW
<b>41</b>	10,4282	NW
<b>42</b>	21,1047	NW
<b>43</b>	33,0882	NW
<b>44</b>	2,8277	NW
<b>45</b>	23,1228	NW
<b>46</b>	7,5876	NW
<b>47</b>	26,4328	SW
<b>48</b>	10,0848	SW
<b>49</b>	28,5066	SW
<b>50</b>	17,6568	NW
<b>51</b>	30,1971	SW

52	25,2793	SW
53	8,93	NW
54	21,4851	SW
55	7,7928	SW
56	11,6368	SE
57	22,148	SW
58	21,7651	SW
59	7,0961	NW
60	10,3575	NE
61	33,0195	NW
62	51,2439	NW
63	49,2214	NE
64	70,0228	NE
65	5,3974	NW
66	21,3898	NW
67	25,8571	NE
68	22,0114	NW
69	26,231	NE
70	16,9742	SE
71	23,8265	NE
72	49,8588	SE
73	48,8583	WE
74	36,6194	NS
75	44,7696	NE
76	18,0215	NE
77	8,4244	NE
78	32,2674	SE
79	17,7776	SW
80	2,8277	SE
81	24,6008	NE
82	66,143	NE
83	9,1573	NE
1	65,29	SE
<b>AREA TOTAL: 65441.7123 m<sup>2</sup></b>		
<b>PERIMETRO: 2152.8453 ml</b>		

**ARTICULO. 39 DELIMITACIÓN DEL CAR ENCIMADAS.**

El cual se encuentra delimitado por la siguiente poligonal:

([Mapa](#))

<b>PERIMETRO CAR ENCIMADAS</b>		
<b>PUNTO</b>	<b>DISTANCIA AL PUNTO SIGUIENTE (m)</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
<b>1</b>	43.50	SE
<b>2</b>	166	WE
<b>3</b>	37	SE
<b>4</b>	28.5	SE
<b>5</b>	37.5	SE
<b>6</b>	15.5	SE
<b>7</b>	28.5	SE
<b>8</b>	20	SW
<b>9</b>	39.5	NW
<b>10</b>	73.5	SW
<b>11</b>	32	EW
<b>12</b>	79.5	SW
<b>13</b>	92	SE
<b>14</b>	90	EW
<b>15</b>	40.5	SN
<b>16</b>	36.5	WE
<b>17</b>	45	NW
<b>18</b>	43.5	NW
<b>19</b>	48	SW
<b>20</b>	47.5	SW
<b>21</b>	54.5	NW
<b>22</b>	84	NE
<b>23</b>	75	NW
<b>24</b>	34.5	NE
<b>25</b>	17	NW
<b>26</b>	32.5	NE
<b>27</b>	60	WE
<b>1</b>		
<b>AREA TOTAL: 65441.7123 m<sup>2</sup></b>		
<b>PERIMETRO: 766 ml</b>		

#### **ARTICULO. 40 SUELO DE PROTECCIÓN.**

Está constituido por zonas y áreas de terreno que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable, donde se tiene prohibida la construcción de infraestructuras. ([Mapa de Clasificación del Territorio](#))

## **ARTICULO. 41 ÁREAS DEL SUELO DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y DE INTERES HISTORICO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.**

Forman parte del suelo de protección los terrenos e inmuebles que se encuentra definidos dentro del Mapa de Clasificación del territorio.

Las áreas de protección son:

a) En el Suelo Rural.

- Áreas forestales protectoras.
- Los nacimientos de agua dentro de un perímetro de 100 mts. a la redonda.
- Las rondas de los ríos y quebradas dentro de una franja de 30 mts. a lado y lado del cauce.
- Nacimientos de aguas o nacimientos de cauces: No se podrán construir edificaciones a menos de 100 metros de dichos nacimientos.
- Áreas de amenaza y riesgo no mitigable, por remoción en masa, inundación, vulcanismo, sismos e incendio.
- Los humedales, lagos, lagunas, ciénagas y pantanos.
- Bosque de Florencia
- Bosque Cuchilla de Altomira
- Laguna de San Diego
- Cerro tutelar Laguna de San Diego
- Cañón del Río La Miel
- Cañón del Río Samaná Sur.
- Cerros tutelares, relictos de bosque, guaduales, eco parques.
- Zona de inundación en el embalse proyecto Miel I.
- Áreas para el aprovisionamiento de servicios públicos y disposición final de residuos sólidos y líquidos.
- Corredores viales Departamentales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Corredores viales municipales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Corredores de los ductos (agua, gas, derivados del petróleo, y otros, 100-300 metros).
- Subestaciones de energía (50 metros a la redonda)
- Ríos o quebradas: No se podrán construir edificaciones a menos de 30 metros de las orillas de los cauces de ríos o quebradas.

b) En Suelo Urbano.

- Áreas de amenaza y riesgo no mitigable, por inundación, vulcanismo, procesos de remoción en masa, erosión fluvial, torrencialidad e incendio.
- Las rondas de los ríos y quebradas dentro de una franja de 15 mts. a lado y lado de la cota máxima de inundación.

- Cuenca del río Tasajo.
- Quebrada Sardinias.
- Franja perimetral sector polideportivo.
- Enlace entre la Cancha Múltiple Barrio Juan Pablo II y Sendero Paisajístico al Barrio Villamaría
- Áreas de Conservación y protección del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.
  - Sector Calle Real.
  - Sendero Parque de los Palenques.
  - Iglesia de San Agustín.
  
- Subestaciones de energía (20 metros a la redonda).
- Corredores viales municipales: Se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Corredores de los ductos (agua, gas, derivados del petróleo, y otros, 70-100 metros).
- Áreas De Preservación Ambiental
- Zonas Verdes Urbanas Arborizadas
- Parques, polideportivos, Plazas y Plazoletas integrantes del Espacio Público

#### **ARTICULO. 42 ÁREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.**

Son aquellas áreas que se ven afectadas directa o indirectamente por factores naturales o antrópicos que ponen en riesgo la estabilidad socio – económica y la salud humana; haciendo necesaria su reglamentación para ejercer un control y uso adecuado sobre estas. Las zonas consideradas de alto riesgo de desastre natural se excluyen de cualquier uso diferente a rehabilitación, recuperación, protección y restauración ecológica ambiental y demás usos compatibles, prohibiéndose su uso para actuaciones urbanísticas de vivienda, equipamientos, infraestructura y afines. ([Mapa de Amenazas Naturales Rural y Urbano](#)).



### ***PARTE 3. USOS GENERALES DEL SUELO Y PARÁMETROS PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS AREAS DE CESION***

#### **CAPITULO 6. USOS DEL SUELO**

##### **ARTICULO. 43 MARCO LEGAL**

El régimen legal de los usos del suelo, comprende:

- Decreto 2811 de 1974 Las normas del Código Nacional de Recursos Naturales.
- Ley 99 de 1993 De la Política Ambiental Colombiana.
- Ley 9 de 1989 Reforma Urbana.
- Ley 9 de 1979 Código Sanitario Nacional.
- Decreto 2655 de 1998 Código de Minas.
- Decreto 1333 de 1986 y Ley 136 de 1994 Régimen Municipal.
- Ley 142 de 1994 Régimen de los Servicios Públicos Domiciliarios.
- Ley 308 de 1996. Tipifica con conducta delictiva del urbanizador ilegal
- Ley 388 de 1997, y demás normas vigentes.
- Ley 160 de 1994 "Ley de la Reforma Agraria" y sus decretos reglamentarios
- Decreto 1052 de 1998.
- Demás leyes, acuerdos o decretos que los reglamenten, modifiquen o sancionen.

##### **ARTICULO. 44 ACTIVIDADES Y USOS DEL SUELO.**

Los usos del suelo se localizan de acuerdo con la zonificación determinada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, garantizando que cada actividad minimice los impactos negativos que se generen en el entorno debido al mismo uso o su dinámica.

Toda construcción que desee contener un uso dentro de los rangos permitidos en determinada área del suelo, deberá ser integral y suficiente, de tal forma que cumpla todas las necesidades generadas por su propia actividad y dinámica, tales como parqueaderos, unidades sanitarias, zonas de cargue y descargue, aislamientos, zonas de protección ambiental, zonas comunales y de recreación. Las autoridades competentes sólo expedirán certificado de uso, licencia de construcción o documento similar que autorice su funcionamiento, a los volúmenes arquitectónicos que se conciban a partir de un diseño arquitectónico y estructural acorde a las especificaciones propias generadas por su uso. Para la categorización de estos usos, se tendrá en cuenta la magnitud de su impacto o su radio de acción

##### **ARTICULO. 45 IMPACTO O AFECTACIÓN.**

Todos los usos del suelo y sus respectivas actividades específicas deberán para su autorización y/o funcionamiento cumplir con los requisitos mínimos exigidos a través de la oficina de planeación.

Requerimientos mínimos:

1. AMBIENTALES: Grado de contaminación sobre el medio ambiente que genera el funcionamiento de las actividad o usos y se puede presentar de la siguiente manera: Ruido, Emisiones de polvo y olores, Vertimientos, Basuras, Visual.
2. SOCIOCULTURALES: Es el grado de incomodidad o desorden socio-psicológico que genera el funcionamiento de una actividad humana, deteriorando y perturbando la tranquilidad y la calidad de vida de la comunidad, Moralidad.
3. FISCALES:
  - Inscripción y pago de industria y comercio e Impuesto predial.
  - Permisos y Licencias de Delineación y construcción.
4. ADMINISTRATIVOS: Seguridad y prevención.
5. URBANÍSTICOS: Es el grado de afectación que produce sobre el espacio público o privado el funcionamiento de un uso en cuanto a su Localización, compatibilidad, aislado o mezclado según La actividad debido a:
  - Forma y tamaño del predio y/o local.
  - La intensidad del flujo vehicular y peatonal que genere.
  - La necesidad y magnitud de áreas de estacionamientos, Parqueaderos.(Para usos futuros que involucren este tipo de necesidades)
  - La necesidad de áreas de cargue y descargue. .(Para usos futuros que involucren este tipo de necesidades)
  - La presencia de vitrinas que implican permanencia del peatón sobre el espacio público.
  - La posibilidad de ampliación sobre el espacio público.
  - La proliferación incontrolada de avisos publicitarios.

PARÁGRAFO 1: Los anteriores impactos deberán ser minimizados, dotando cada construcción o local de los elementos necesarios para su buen desempeño sin que se vea afectado el espacio publico, la comunidad, el medio ambiente.

PARÁGRAFO 2: El incumplimiento de los anteriores será causa del cierre temporal o definitivo del establecimiento.

PARÁGRAFO 3: Todo establecimiento que desarrolle un uso diferente al permitido, de compatibilidad de uso, ubicación y normas mínimas serán sancionados conforme a lo

establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto 1052 de 1998 y las demás leyes, acuerdos o decretos que los reglamenten o modifiquen.

## **ARTICULO. 46 CLASIFICACIÓN (APTITUD) GENERAL DE LOS USOS DEL SUELO.**

Se consideran según la actividad predominante y se clasifica dentro del suelo urbano y rural como: ([Mapa 13. Mapa de Aptitud del suelo](#))

- Principal.
- Complementarios.
- Condicionado.
- Prohibido

1. **USO PRINCIPAL:** Es el uso deseable predominante que coincide con la función específica o carácter asignado a áreas o zonas de actividad sin restricciones especiales en cuanto a intensidad o ubicación y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
2. **USO COMPLEMENTARIO:** Es el uso permitido que mejora el funcionamiento del uso principal asignado a un área de actividad. Son indispensables como soporte y consolidación de las actividades inherentes al uso predominante, y que contribuyen al mejor funcionamiento de los usos principales de un área de actividad especializada, por cuanto suplen demandas funcionales o económicas generadas por dichos usos.
3. **USO CONDICIONADO:** Aquel que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles.
4. **USO PROHIBIDO.** Aquel incompatibles con el uso principal de una zona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación o que entrañen graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

PARAGRAFO 1. Los usos permitidos del Suelo Urbano deberán cumplir con todas las normas ambientales, de seguridad y habitabilidad, eliminando barreras arquitectónicas y permitiendo la accesibilidad de los discapacitados.

PARÁGRAFO 2. El Consejo Consultivo y/o el Consejo Territorial de Planeación o quien haga sus veces deberá señalar las limitaciones de uso y actividad de aquellos establecimientos existentes a la sanción del presente Acuerdo, que afecten negativamente el bienestar de la comunidad y la seguridad pública, porque su localización y usos no corresponden a los permitidos en el sector, este proceso podrá llegar hasta la solicitud de traslado a zonas apropiadas, para lo cual se establecerán plazos perentorios, dando cumplimiento a las normas establecidas por las entidades correspondientes.

## **ARTICULO. 47 CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO, UBICACIÓN Y NORMAS MINIMAS.**

Se expedirá el certificado de usos del suelo, ubicación y normas mínimas a las actividades que se desarrollen en construcciones que cumplan con la totalidad de las normas establecidas.

PARAGRAFO 1. Los establecimientos que desarrollen un uso diferente al uso autorizado mediante el certificado de usos del suelo, ubicación y normas mínimas serán sancionadas conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, Decreto 1052 de 1998 y demás leyes, acuerdos o decretos que los reglamenten o modifiquen.

## **ARTICULO. 48 DE LOS USOS ESTABLECIDOS O PROHIBIDOS.**

Las actividades que no cumplan con la totalidad de las normas aquí establecidas y con la Normativa Ambiental vigente, se consideraran Uso Establecido y deberán acordar un plazo pertinente no mayor a un (1) año, con la oficina de Planeación para adecuar sus instalaciones conforme a las exigencias del P.B.O.T contado a partir de la publicación del presente Acuerdo. Los Usos Establecidos considerados prohibidos a partir de la vigencia del P.B.O.T no podrán realizar ningún tipo de obra, proceso de expansión, renovación o ampliación y se considerará inválido el Certificado de Usos del suelo, Ubicación y Normas Mínimas.

**ARTICULO. 49** La Secretaria de Planeación Municipal, conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, alteración del espacio público, tala de árboles (previo permiso de Corpocaldas), y estacionamientos públicos que pretendan adelantar en cualquier zona, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

**ARTICULO. 50** Para el respectivo trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas, se deberá ceñir a los procedimientos, ejecuciones y sanciones establecidos por el decreto 2111 de 1998 del ministerio de desarrollo económico y el decreto 1052 de 1998. Adicionalmente, se deberá consultar el plano sobre áreas expuestas a amenazas y riesgos que hace parte de la cartografía oficial del diagnóstico, adoptada dentro del plan básico de ordenamiento territorial y que se desarrolla como parte integral del mismo, como soporte técnico.

**ARTICULO. 51** Para adquisición y/o compra de lotes, trámite y obtención de las licencias de construcción, ampliación, remodelación, restauración y alteración de fachadas: se deberá obtener previo concepto de la Secretaria de Planeación Municipal.

## **ARTICULO. 52 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO SEGÚN SU ACTIVIDAD Y NORMATIVA URBANÍSTICA.**

En el territorio urbano y a partir del diseño del Plan local de ordenamiento territorial de los CAR, Se agruparán en las siguientes zonas: (Mapa ... Mapa Zonificación Urbana.).

- Comercial
- Industrial.
- Residencial.
- Institucional y de servicios.
- Actividad Integral
- Zona de interés histórico y arquitectónico.
- De protección.

Es importante resaltar que muchas de las actividades de las zonas no funcionan en la actualidad en el suelo urbano, sin embargo es importante la proyección y el diseño de lineamientos generales para cada una de ellas.

#### **ARTICULO. 53 USO O ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS SEGÚN SU IMPACTO Y NORMATIVA URBANÍSTICA MÍNIMA.**

Establecimientos destinados al intercambio de bienes y/o servicios, los cuales generan un impacto ambiental y espacial con algún grado de afectación según el uso y su entorno, tal como:

- Intensidad de flujo peatonal y vehicular que genere.
- Requerimientos de estacionamientos.
- Intensidad de flujo vehicular pesado que requiera áreas de cargue y descargue.
- Colocación de vallas o avisos.
- Magnitud del área del establecimiento y clase de acceso requeridos.
- Requerimientos de vitrinas de exhibición que impliquen relación directa de establecimientos con el espacio de uso público y permanencia del peatón sobre dicho espacio.
- Impacto ambiental negativo en cuanto a ruidos y olores que puedan producirse.
- Riesgo a la salud y/o seguridad a los habitantes.
- Otros que genere la actividad.

De acuerdo con su magnitud e impacto se clasifican en tres niveles, según la actividad y el servicio que prestan:

- Nivel I: Local básico
- Nivel II: Local Principal o de cobertura zonal.
- Nivel III: Regional

**ARTICULO. 54 NIVEL I - LOCAL BÁSICO:** En pequeña escala y con bajo impacto que permite atender las necesidades básicas e inmediatas requeridos por la comunidad residente del sector y son compatible con cualquier uso principal. Se desarrolla en espacios compartidos con el uso residencial, adecuados mediante intervenciones arquitectónicas o en locales independientes construidos como complemento a

edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar y su funcionamiento posee las siguientes características:

- Venta de bienes y servicios de primera necesidad.
- No requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud.
- No requiere servicio de infraestructura especial.
- No requiere ni genera usos complementarios.
- **Cumplen con los requerimientos mínimos exigidos.**
- No requiere zonas de bodegaje de gran capacidad.
- No generan gran volumen de empleo.
- Es compatible con todos los usos.

VENTAS DE BIENES	VENTAS DE SERVICIOS
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alimentos y víveres de consumo diario y/o de venta al detal tales como: Salsamentarías, tiendas, panaderías, cigarrerías, dulcerías, productos lácteos y comercio a pequeña escala.</li> <li>2. Artículos farmacéuticos y de tocador tales como: Artículos dentales, cosméticos, perfumes, drogas, productos de aseo personal y similares.</li> <li>3. Con un permiso mas restringido y con el consentimiento de los moradores, ventas de Frutas y legumbres, graneros pequeños, ventas de carnes, rancho y licores. Se reglamentarán para evitar que no generen mucho impacto ambiental (olores, ruidos), urbanístico o social, afectando un área mínima de cien (100) metros a la redonda.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Artículos de uso variado al detal como: Misceláneas, cacharrerías, tiendas de moda, boutiques, papelerías, librería y revistas, artículos para la limpieza y aseo del hogar.</li> <li>2. Servicios alimenticios: Cafeterías, panaderías, fruterías, fuentes de soda, heladerías, y similares en locales pequeños</li> <li>3. Servicios personales: Salas de belleza y/o peluquerías pequeñas.</li> <li>4. Servicios profesionales: Oficinas de técnicos, especialistas y profesionales en general, de contratistas, consultorios médicos, odontológicos, veterinarios o laboratorios clínicos.</li> <li>5. Otros como: Agencias de transporte, modisterías y sastrerías, estudios fotográficos y artísticos, floristerías, encuadernación, fotocopiadoras, zapaterías, video-tiendas, almacenes de juguetería, de deportes, de adornos.</li> </ol>

Requisitos Básicos:

- Localización permitida según usos del suelo
- Área mínima ocupada será de 25 m<sup>2</sup>.
- Con un frente mínimo de 3 m.
- El índice máximo de ocupación es del cinco (5%) por ciento con respecto al área construida de la vivienda.
- Para el desarrollo de una actividad afín al uso principal, ubicada en zonas no residenciales, ésta deberá contar con un área no inferior a ocho metros cuadrados (8 m.<sup>2</sup>), debidamente adecuada mediante intervención arquitectónica y la actividad no podrá obstaculizar el acceso al interior del predio o la circulación en el mismo.

Parágrafo: Todo establecimiento comercial que ofrezca bienes o servicios deberá ubicar visiblemente el valor del bien (Producto o mercancía) o servicio ofrecido con miras a evitar sobrecostos.

**ARTICULO. 55 NIVEL II - LOCAL PRINCIPAL O DE COBERTURA ZONAL:** En pequeña escala y bajo impacto, permite atender las necesidades básicas y primarias de la población con cobertura municipal. Incluye gran diversidad de usos comerciales y se presenta en construcciones de locales nuevos independientes, en espacios originalmente destinados al uso residencial, con adecuaciones totales o parciales, en establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos. Los anteriores presentan las siguientes características:

- Venta especializada de bienes al detal que pueden requerir vitrinas de exhibición y zonas de bodegaje.
- Actividades mercantiles de venta de servicios.
- Generación mediana de empleo.
- Requiere de zonas de estacionamiento para empleados y usuarios.
- Funciona en horarios laborales diurnos y nocturnos con posible afluencia concentrada de usuarios en horas, días y temporadas determinadas.
- Pueden requerir servicios de infraestructura específicos.
- Requiere de estructuras capaces de asumir los volúmenes internos generados por la actividad.
- Requieren de zonas especializadas de cargue y descargue y vías de acceso importantes.
- Genera usos complementarios, que propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
- Requieren mayor capacidad de servicios públicos que el sector aledaño.

Se considera de mediano impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que de lugar.

<p><b>VENTA DE BIENES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alimentos, rancho y licores: Comidas preparadas en el mismo lugar, Expendio y consumo de licores en horarios reglamentados por la Alcaldía, según código de Policía y Normas emanadas por CORPOCALDAS, sin que se afecte a los habitantes del entorno. Establecimientos tales como: cigarrerías y mercados privados o supermercados medianos, estanquillos, restaurantes, asaderos, tiendas mixtas, autoservicios, loncherías, comidas rápidas, cafeterías, panaderías, fruterías, fuentes de soda, heladerías, y similares en locales medianos y grandes, que no generen mucho impacto ambiental (olores, ruidos), urbanístico o social.</li> <li>2. Textiles en general: Almacenes de ropa, telas, paños, lencerías.</li> <li>3. Artículos de cuero Almacenes de zapatos, carteras y similares.</li> <li>4. Artículos para el hogar: Electrodomésticos, marqueteterías, muebles, tapetes, alfombras, lámparas y accesorios, porcelanas y artículos de lujo, artículos de cocina, colchones y accesorios, almacenes especializados y agregados comerciales que presenten poca contaminación.</li> <li>5. Ferretería y construcción: Artículos de ferretería y herramienta liviana en general eléctricos, artículos de vidrio, materiales livianos de construcción y cables.</li> <li>6. Artículos de uso variado al detal: Maquinaria, equipo industrial liviano: Almacenes de venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios para automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser y similares, venta de maquinaria liviana.</li> <li>7. Otros: Joyerías, relojerías, instrumental profesional y científico, heliógrafos bazares.</li> <li>8. Con un permiso mas restringido y con el consentimiento de los moradores del sector, venta de artículos funerarios, prenderías, discos, productos de jardinería y viveros, reglamentándoles que no generen mucho impacto ambiental (olores, ruidos), urbanístico o social, afectando un área mínima de cien (100) metros a la redonda, no se otorgará a dos licencias de funcionamiento dentro de esta área, el mismo uso.</li> </ol>	<p><b>VENTA DE SERVICIOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Financieros y bancarios: Bancos y corporaciones, establecimientos de crédito, compañías de seguros.</li> <li>2. Servicios turísticos: Hoteles, residencias, piscinas y hospedajes.</li> <li>3. Servicios de salud: Clínicas, hospitales pequeños, entidades promotoras de salud.</li> <li>4. Educativos: Colegios privados, centros docentes.</li> <li>5. Personales: Centros de estética, academias de enseñanza, gimnasia y salas de belleza grandes y medianos.</li> <li>6. Profesionales: Oficinas de ingeniería o cualquier otra oficina con laboratorios y máquinas especiales, inmobiliarias.</li> <li>7. Otros Con un permiso mas restringido y con el consentimiento de los moradores del sector, Billares, juegos de máquinas, bingos, juegos de azar. en horarios reglamentados por la Alcaldía, según código de Policía y Normas emanadas por CORPOCALDAS, reglamentándoles que no generen mucho impacto ambiental (olores, ruidos), urbanístico o social, afectando un área mínima de cien (100 ) metros a la redonda.</li> </ol>
---	---



Requisitos Básicos:

- El área mínima es de cincuenta (50m<sup>2</sup>) metros cuadrados que corresponde al área destinada exclusivamente a exhibición y ventas y/o a la atención del público, sin incluir el área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos, sin exceder de doscientos (200) m.<sup>2</sup> en total.
- Localización Permitida de acuerdo con lo estipulado en la estructura general y el sector normativo de usos del suelo.
- Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales.
- El índice máximo de ocupación es del cuarenta (40%) por ciento con respecto al área construida en vivienda.

Parágrafo: Todo establecimiento comercial que ofrezca bienes o servicios deberá ubicar visiblemente el valor del bien (Producto o mercancía) o servicio ofrecido con miras a evitar sobrecostos.

**ARTICULO. 56 NIVEL III- REGIONAL:** En mediana y gran escala, permite atender las necesidades del municipio y sus alrededores (regionales). Presenta un alto impacto físico, urbanístico y social su uso no es compatible ni complementario con el uso residencial por lo que su localización requiere de aislamientos de otros usos, control de impacto ambiental e infraestructura vial especial. Se desarrolla en construcciones como centros comerciales y/o empresariales, pasajes comerciales o supermercados y almacenes por departamentos. En locales independientes especialmente construidos o adaptados para el funcionamiento del uso y presenta las siguientes características: en locales independientes especialmente construidos o adaptados para el funcionamiento del uso y presenta las siguientes características:

- Edificaciones o agrupaciones de gran magnitud especialmente diseñadas para tal fin, están localizadas en áreas destinadas para este uso.
- Se desarrolla un comercio al por mayor y/o servicio de alto cubrimiento a nivel regional, exigen grandes áreas y puede funcionar sin restricción de horarios.
- Prestan servicios en horarios laborales especiales con afluencia concentrada en horas, días y temporadas determinadas.
- Constituyen centros de empleo con afluencia y permanencia muy altas de trabajadores.
- Requieren estar ubicados sobre una vía arterial debido a la afluencia vehicular y debe contar con amplias bahías de parqueo.
- Por su impacto urbano, social y ambiental, son clasificados como de uso restringido y para el caso deberán acogerse a las normas pertinentes.
- Requieren zonas especializadas de cargue y descargue.
- Requieren servicios complementarios como parte de la edificación o conjunto comercial.
- Requiere de aislamientos laterales, acústicos y ventilaciones independientes.

- Generar comercio de nivel II en su entorno y propician la conformación de corredores o sectores de actividad comercial.
- Generan alto impacto sobre el espacio público.
- Requieren grandes zonas de bodegaje y zonas de exhibición.
- Requiere soluciones específicas para cada tipo de actividad.

#### Requisitos Básicos:

- Se regirán por las normas establecidas en el presente Acuerdo.
- Localización Permitida en zonas de uso exclusivo para comercio de acuerdo con lo estipulado en la estructura general y el sector normativo de usos del suelo.
- El índice máximo de ocupación será de acuerdo a los patrones normativos del sector.

VENTAS DE BIENES	VENTAS DE SERVICIOS
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alimentos Y Bebidas: Distribuidores mayoristas de granos y abarrotos, víveres, huevos y pescados, pollo, gaseosas, grasas y aceites, productos lácteos, rancho, licores, cigarrillos y conservas.</li> <li>2. Artículos Farmacéuticos Y De Tocador: Depósitos de drogas al por mayor, depósitos de artículos de tocador, jabones, detergentes y similares.</li> <li>3. Ferretería Y Construcción: Depósitos de distribución y venta de materiales de construcción, cemento, hierro, maderas, porcelana, tubería, tejas en general y láminas a gran escala.</li> <li>4. Maquinaria Y Equipo: Distribución, compra, venta, exhibición, cambio y depósito en consignación de vehículos automotores, importadoras y distribuidoras de repuestos en general, maquinaria pesada en general, trilladoras y compraventas de granos.</li> <li>5. Productos Químicos: sustancias tóxicas y/o radiactivas Fungicidas, herbicidas, y similares a gran escala de almacenamiento, manejo y comercialización.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Turísticos: Centros de recreación turística y campamentos.</li> <li>2. Educativo: Universidades.</li> <li>3. Talleres De Reparación Y Mantenimiento De Equipo Industrial, Maquinaria Agrícola Y Para Construcción: Servicio de reparación y mantenimiento de equipos industriales como plantas, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores y herramientas industriales y/o actividades similares.</li> <li>4. Servicios Generales De Depósito: Almacenamiento de materias primas y de toda clase de productos y/o similares.</li> <li>5. Depósitos De Madera, Ferretería Y Equipo De Construcción: Actividades dedicadas a la venta al por mayor de materiales para construcción.</li> <li>6. Comercio De Alto Riesgo Colectivo: Dedicadas al almacenamiento, manejo y venta al por mayor o al detal de pólvora, explosivos y similares y de combustible líquidos y gaseosos como estaciones de servicio. Distribución y venta de gas propano ACPM y otros tipos como cocinol.</li> <li>7. Compra Y Venta De Reciclaje O Comercio De Recuperación De Materiales: actividades destinadas a la compra y venta de materiales recuperados y similares, tales como chatarras menores, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles, venta de chatarra y Artículos de segunda, desperdicios de papel y recipientes, reciclaje de materiales, velas y cebos, depósitos de cueros.</li> <li>8. Talleres de mecánica automotriz y pintura: Reparaciones de mayor o menor magnitud con o sin suministro de repuestos, como: servicios de latonería, pintura, chequeo del sistema eléctrico y en general todo lo que implique mano de obra y cambio de accesorios para el mantenimiento de vehículos y todo lo relacionado con maquinaria agrícola y para la construcción.</li> <li>9. Diagnosticentros o servítecias, Lavadero de carros: Mantenimiento de vehículos automotores: alineación de dirección y luces, rectificación de rines, sincronización electrónica, venta, reencauche, balanceo y montaje de llantas, revisión de frenos y amortiguadores, impermeabilización, venta y cambio de aceite, engrase y suministro de repuestos menores en general. Parqueaderos diurnos y nocturnos, al lavado manual o automático de vehículos en general y que adicionalmente pueden prestar servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilidad, desmanchado y brillo de estos.</li> <li>10. Personales: Lavanderías y tintorerías, servicios mortuorios, salas de velación y/o funerarias, cementerios, jardines y hornos crematorios.</li> <li>11. Otros: Amoblados, casas de lenocinio y moteles, siempre y cuando estén ubicados a una distancia igual o superior a quinientos metros, de centros educativos y religiosos deben proveerse de un aislamiento acústico tal, que eviten ruidos y sonidos que afecten a un determinado sector de la comunidad, además necesitan de amplios parqueaderos.</li> </ol>

## **ARTICULO. 57 REGLAMENTACIÓN DEL USO COMERCIAL.**

Cumplirán con la función de uso específico, otorgada por la Secretaria de Gobierno con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal, de acuerdo a las siguientes condicionantes:

- Según su función deberán estar dotados de baños públicos y/o de empleados, cocinas o cocinetas, depósitos, bodegas, estacionamientos ( Para la proyección de usos en comercio de mayor impacto que el existente), áreas de cargue y descargue ( Para la proyección de usos en comercio de mayor impacto que el existente), área de atención público y demás áreas que ayuden a complementar la actividad a realizar en determinado establecimiento, y de tal forma que se respete siempre el espacio público.
- No se permite la modificación de las características del espacio público ni la ocupación de andenes.
- Toda construcción, ampliación o remodelación locativa de los establecimientos comerciales y de servicios, deberá contar con previa autorización de la Secretaria de Planeación Municipal al igual que su certificado de usos del suelo, ubicación y normas mínimas, expedido por esta misma oficina.
- En el garaje de una vivienda unifamiliar o bifamiliar se permite únicamente el uso de comercio de cobertura local o nivel 1, cumpliendo con las normas de la secretaría de salud e industria y comercio para establecimientos comerciales y las establecidas en la presente normativa.

## **ARTICULO. 58 ESTACIONES DE LLENADO DE COMBUSTIBLE.**

No se permitirá en zonas residenciales y deberán ubicarse a no menos de ciento cincuenta (150m) metros de distancia de centros educativos, asistenciales, o institucionales. Éstas se obligaran a implementar bahías para el acceso y salida de vehículos. La distancia mínima entre una estación de servicio y otra, será de 500 metros a la redonda y de 1000 metros sobre la misma calzada. **LEY MURIO DE MINAS Y ENERGIA**

## **ARTICULO. 59 CONSUMO DE COMBUSTIBLE Y GASES.**

Deberán desarrollarse en el suelo rural o en zonas industriales Almacenamiento de combustibles líquidos de tipo ACPM, fuel oil, y crudo de castilla, así como el consumo de gas tales como propano y butano, incluyendo los gases utilizados en el proceso de soldadura como son el acetileno y el oxígeno. El consumo de estos se evalúa de una manera indirecta con relación a los efectos sobre la calidad del aire y en las situaciones de riesgo que se derivan de su utilización y manejo, por lo cual no podrán por ningún caso ubicarse en zonas residenciales o de actividad múltiple.

## **ARTICULO. 60 POLVORERÍAS.**

Esta actividad debe ser desarrollada en el suelo rural o zonas industriales y se prohíbe la producción y venta de pólvora en el suelo urbano.

**ARTICULO. 61** Todos los establecimientos comerciales o industriales que manejen residuos peligrosos ya sean tóxicos, industriales, patológicos o biológicos, deberán cumplir las normas ambientales vigentes, en especial la resolución 2309 de 1986 del Ministerio de Salud.

**ARTICULO. 62 TALLERES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES.**

No se permitirá ubicar en zonas residenciales, ningún tipo de talleres de reparación y mantenimiento de vehículos incluido los talleres de reparación y mantenimiento de motocicletas, ni montallantas.

**ARTICULO. 63 TALLERES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS PESADOS DE TIPO INDUSTRIAL.**

No se podrán ubicar en zonas residenciales, ni a menos de cien (100m) metros de distancia a la redonda, de centros educativos, de salud, o institucionales los establecimientos destinados a actividades tales como: reparación y reconstrucción de piezas y aditamentos, o partes para maquinaria, talleres de ornamentación, labores de soldadura, niquelado, vulcanización y cromado y/o actividades similares.

**ARTICULO. 64 LOS JUEGOS DE SUERTE Y AZAR.**

No podrán estar ubicados a menos de cincuenta metros (50m) de centros asistenciales, educativos y de culto.

**ARTICULO. 65 SERVICIOS MORTUORIOS, FUNERARIOS, SALAS DE VELACIÓN.**

Se localizarán fuera de las vías de intenso flujo vehicular, glorietas y pasos a desnivel. Todo este tipo de servicios son de uso restringido y para futuras construcciones no se permitirán en zonas residenciales ni cercanas a centros institucionales.

**ARTICULO. 66 CEMENTERIOS, JARDINES, MORGUES Y HORNOS CREMATORIOS.**

1. Se ubicarán a una distancia no menor de 500 metros de centros asistenciales, educativos, mataderos, plantas de procesamiento de artículos alimenticios y expendios de víveres.
2. Se implementará un control previo que garantice:
  - La ubicación en un sitio sin riesgos de carácter sanitario para la salud o bienestar de la comunidad.
  - No interferir con aguas de uso doméstico, fuentes de agua superficiales o subterráneas, adyacentes al sitio propuesto, si la hubiese.

- No interferir con planes de servicios públicos.
- No interferencia de proyectos viales y sus desarrollos.
- El diseño de accesos y salidas que originen conflictos de tránsito vehicular en consideración a la naturaleza del servicio.
- La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones de los terrenos.
- La saturación de la zona en cuanto a éste uso.
- Además de las normas establecidas por la reglamentación vigente para éste tipo de establecimientos.

#### **ARTICULO. 67 AREA DE INFLUENCIA DE LA PLAZA DE MERCADO.**

Sobre la zona aledaña a la Plaza de mercado a 50 metros a la redonda se considerará como uso prohibido el mercado mayorista y de productos agrícolas.

#### **ARTICULO. 68 ESTABLECIMIENTO DESTINADOS AL EXPENDIO Y CONSUMO DE LICOR.**

Los nuevos establecimientos destinados al expendio y consumo de licor no podrán ubicarse a una distancia inferior a 50 metros con respecto de los Centros Asistenciales de Salud, Educativos, cuando por sus características particulares sean contrarios a la moralidad o las buenas costumbres.

#### **ARTICULO. 69 DE LOS ESTABLECIMIENTO QUE TIENEN UN ALTO IMPACTO SOCIAL, AMBIENTAL.**

Los establecimientos comerciales que poseen un alto impacto social, tienen restricciones de localización, debido a la actividad que se desarrolla, como son:

- VENTA DE SERVICIOS: Discotecas, Bares y Cantinas, Cafés, Casas de Lenocinio.
- TURÍSTICOS: Moteles, Amoblados, Estaderos y Similares.
- FUNERARIOS: Salas de Velación.

PARÁGRAFO 1: Los requisitos mínimos a cumplir serán establecidos por la Secretaría de Gobierno y la Secretaría de Planeación Municipal.

#### **ARTICULO . 70 USO INDUSTRIAL.**

Establecimientos destinados a la explotación, transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos o de materia prima.

#### **ARTICULO. 71 CARACTERÍSTICAS DEL USO O ACTIVIDAD INDUSTRIAL SEGÚN SU IMPACTO O AFECTACIÓN.**

1. **Bajo Impacto Ambiental:** Actividades industriales que no producen contaminación o se encuentra dentro de los parámetros permisibles, emplean combustibles líquidos como ACPM con consumo de hasta 120 l./día, o preferiblemente combustible gaseoso sin restricción de consumo.

- Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales.
- Almacenan insumos que no producen ningún tipo contaminación.
- No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores o humos irritantes.
- No utilizan combustibles sólidos para el manejo de calderas, hornos de fundición e incineradores.
- Producen contaminación acústica conforme a la reglamentación vigente de 75 decibeles.
- Producen volúmenes aceptables de afluentes de tipo orgánico biodegradable.
- Utilizan sustancias inflamables o explosivos como combustibles, con un almacenamiento que no es superior a los 100 Kg.

2. **Mediano Impacto Ambiental.** Actividades industriales que producen: emisiones al aire, ruidos y residuos descargados al medio ambiente cuyos volúmenes de afluentes deterioran medianamente el entorno y presentan las siguientes características:

- Producen contaminación acústica cuyos niveles de ruido están dentro de los parámetros de la reglamentación vigente.
- Utilizan combustibles líquidos del tipo ACPM o sólidos del tipo carbón para el manejo de maquinaria, calderas, hornos, incineradores u otros con consumo entre 120 l./día hasta 200 l./día o a 200 Kg./día.
- Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles con un almacenamiento que no superior a 300 Kg.
- Producen contaminación del aire mediante puntos de emisión de humos, olores, vapores, o partículas al aire con niveles permisibles dentro de los parámetros de la reglamentación vigente.
- Producen afluentes líquidos de interés sanitario.
- Producen residuos sólidos industriales que necesitan de bodegaje y tratamiento en disposición final.
- Producen afluentes que pueden afectar el tratamiento de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.
- Almacenan insumos que producen contaminación en espacios o instalaciones especiales.

3. **Alto impacto ambiental.** Actividades industriales cuyo volumen de afluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos, el tipo de materias primas y de energía que utilizan, contaminan y deterioran altamente el área de influencia afectando la vida humana, animal o vegetal, además presentan las siguientes características:

- Producen contaminación acústica.
- Producen contaminación al aire mediante puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores y/o partículas de cualquier tipo.
- Producen residuos sólidos industriales causando contaminación del suelo.
- Producen afluentes que puedan afectar el tratamiento de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.
- Vierten líquidos como grasas y aceites de interés sanitario, tóxicos o patógenos al alcantarillado.
- Producen afluentes con PH por fuera de los límites que afecten la red de alcantarillado.
- Utilizan combustibles líquidos y sólidos cuyas proporciones de consumo son superiores a 200 l./día y a 200 Kg./día respectivamente para el funcionamiento de calderas, maquinarias y dispositivos de cualquier tipo.
- Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles, con una gran capacidad de almacenamiento superior a 300 Kg.
- Producen afluentes líquidos con algunos residuos de cromo, mercurio y/o cadmio.
- Almacenan insumos que producen contaminación o riesgo, en espacios o instalaciones especiales.
- Producen contaminación electromagnética, radioactiva y/o térmica.

#### **ARTICULO. 72 TIPOS DE INDUSTRIA.**

Según la actividad, los usos industriales pueden corresponder a la industria extractiva o industria transformadora.

#### **ARTICULO . 73 INDUSTRIA EXTRACTIVA.**

Actividad que consiste en la explotación y tratamientos de recursos naturales procedentes de minas y superficiales como son: materiales rocosos, arcillosos, arenosos, canteras, areneras, extracción de piedras y arenas de ríos, quebradas y pozos.

Incluye los usos suplementarios para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como: triturado, cribado, lavado, clasificación y demás actividades necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva se considera un uso prohibido dentro del suelo urbano por ser altamente contaminante, en consecuencia:

- No será permitida la actividad minera en el suelo urbano.
- La industria extractiva se regula por la Ley 685 de 2001 ( Nuevo Código de minas) y según las recomendaciones del Consejo Ambiental Minero Energético.
- Toda explotación minera con excepción de la de subsistencia requiere título minero otorgado por la oficina de asuntos mineros del departamento.
- Toda explotación minera requiere de licencia ambiental otorgada por CORPOCALDAS.



#### **ARTICULO. 74 INDUSTRIA TRANSFORMADORA.**

Es aquella actividad industrial destinada a la transformación, elaboración, ensamblaje y manufactura de productos.

La industria transformadora se divide de acuerdo con el impacto ambiental y urbanístico en:

- Industria clase I, : De Cobertura Local o Básica
- Industria clase II : De Cobertura Sectorial o Zonal
- Industria clase III. : De Cobertura Regional

#### **ARTICULO. 75 ACTIVIDAD INDUSTRIAL SEGÚN SU IMPACTO Y NORMATIVA URBANÍSTICA.**

Impacto ambiental y espacial de la actividad industrial con algún grado de afectación según el uso y su entorno.

#### **ARTICULO. 76 INDUSTRIA CLASE I DE COBERTURA LOCAL O BÁSICA.**

Son aquellos usos industriales con bajo impacto ambiental y urbanístico considerados soporte de las actividades de la población y son compatibles y/o complementarios con el uso residencial.

Se ubica acorde a la cobertura, en construcciones nuevas especialmente diseñadas para tal fin o en construcciones existentes reformadas o adecuadas según la necesidad. Cumplen con las siguientes características:

- Compatible con todos los usos.
- Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental.
- No generan usos complementarios.
- No produce ruidos, olores, ni efluentes contaminantes.
- No generan tráfico.
- No requiere espacio público complementario especializado.
- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño con un consumo de energía menor a 10 KW.
- Poca generación de empleo, ocupación máxima de 10 empleados.
- Manufactura artesanal de productos.
- Mecanismos manuales o con equipos caseros.
- Abastecimiento de materia primas.
- Transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.
- No requiere de servicios de infraestructura especiales.

**INDUSTRIA CLASE I DE COBERTURA LOCAL O BÁSICA**

<b>CLASIFICACION</b>	<b>ACTIVIDAD</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Industria liviana.</li><li>2. Doméstica artesanal.</li><li>3. Microempresas.</li><li>4. Empresas comunitarias de economía solidaria.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Fabricación de productos derivados de harinas.</li><li>2. Envasado y conservación de alimentos</li><li>3. Alimentos de consumo diario.</li><li>4. Productos alimenticios caseros.</li><li>5. Modistería y sastrería, adornos, sombreros, hebillas, botones, acolchados, Lencerías</li><li>6. Colchones, Tapicerías, cortinas.</li><li>7. Decorados y grabados en cerámica, vidrio y cuero.</li><li>8. Artesanías: cerámicas, madera, corcho, paja, cuero, y otros afines.</li><li>9. Arreglos florales.</li><li>10. Accesorios para el hogar.</li><li>11. Encuadernación, tipografía, fotograbado y litografía.</li><li>12. Edición de boletines y publicidad exterior.</li><li>13. Fabricación de joyas.</li><li>14. Fabricación de instrumentos de música.</li><li>15. Tallas de maderas, molduras, empaques y accesorios de madera.</li><li>16. Accesorios metálicos.</li><li>17. Empaques plásticos y de papel.</li></ol>

**Requerimientos Básicos:**

- Deberá Cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- Localización Permitida de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo.
- El área máxima para el desarrollo de la actividad industrial de cobertura local no podrá exceder los quinientos (300 m.<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye: Área de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos
- El área máxima de producción de la actividad industrial de cobertura local será de trescientos (200 m.<sup>2</sup>) metros cuadrados.
- Deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.

**ARTICULO. 77 INDUSTRIA CLASE II DE COBERTURA SECTORIAL O ZONAL.**

Son aquellas industria de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, compatible con otros usos cuyas actividades producen alto impacto urbano y bajo impacto ambiental producen contaminación acústica y/o atmosférica, en algunos casos se emplean o producen sustancias inflamables o insumos que generan polvo, raspaduras metálicas,

aserrín y producen un nivel de ruido. Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas. Se consideran de mediano impacto urbano y social.

Se ubican dentro de zonas y/o complejos industriales acorde a la cobertura, en construcciones nuevas especialmente diseñadas para tal fin o en construcciones o edificaciones existentes reformadas o adecuadas según la necesidad y requerimientos mínimos establecidos en la presente normativa.

Cumplen con las siguientes características:

- Generan contaminación auditiva
- Generan afluencia concentrada de usuarios
- Requieren espacio público complementario especializado.
- Generan usos complementarios.
- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos con un consumo de energía menor a 20 KW.
- Generación de empleo y mano de obra especializada, ocupación máxima de 40 empleados.
- Manufactura, producción o transformación de productos, mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.
- Abastecimiento de materias primas
- Transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados,
- Requiere de zonas de cargue y descargue
- Requiere un sistema vial adecuado
- Generan tráfico
- Requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público,
- Fomenta la aparición de establecimientos a usos comerciales complementarios de la industria, como los puntos de venta, restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

## INDUSTRIA CLASE II DE COBERTURA ZONAL

### ACTIVIDADES

1. Ebanistería y carpinterías pequeñas.
2. Talleres de metalistería, aluminio y ornamentación
3. Productos para acabados de construcción.
4. Tejidos de punto e hilanderías.
5. Papeles recubiertos y empaques: Parafinados, engomados, lacrados y similares.
6. Artículos de cuero.
7. Equipos electrónicos y de medición.
8. Bobinados de motores eléctricos.
9. Troquelados.
10. Metales especiales y aleaciones.
11. Molduras metálicas.
12. Trilladoras y empacadoras de café.
13. Confecciones
14. Metalmecánica, ornamentación.

#### Requerimientos Básicos:

- Deberá Cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- Localización Permitida de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo.
- El área máxima de para desarrollo de la actividad industrial de cobertura sectorial o zonal no podrá exceder los tres mil (3.000 m.<sup>2</sup>) metros cuadrados. Incluye: Area de oficinas, baterías sanitarias, almacenamiento y bodegaje, zonas de cargue y descargue y parqueaderos
- El área de producción de la actividad industrial de cobertura sectorial o zonal será de trescientos (500 m.<sup>2</sup>) metros cuadrados como mínimo y un máximo de mil (1.500 m.<sup>2</sup>) metros cuadrados.
- Se permitirá la integración de más de un predio para el funcionamiento de industria de cobertura sectorial o zonal solamente para el funcionamiento de Parqueaderos y las zonas de cargue y descargue los deberán estar al interior del predio.
- Deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.
- No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

#### ARTICULO. 78 INDUSTRIA CLASE III DE COBERTURA REGIONAL

Uso industrial con restricciones de localización debido al alto impacto urbano y social, cuyo proceso de elaboración o transformación de materia prima, puede generar contaminación ambiental por ruidos, olores, vibraciones, etc., y generar conflictos sobre el tráfico vehicular y peatonal.

Se ubican acorde a la cobertura, en construcciones nuevas especialmente diseñadas para tal fin debido al tamaño y magnitud de los impactos generados, en zonas cuyo uso principal sea el industrial o en predios que permitan generar aislamientos o zonas de protección hacia el contexto cumpliendo con los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo, quedando prohibido en las demás áreas de actividad y zonas. Presentan las siguientes características:

- Generan alta afluencia de tráfico y contaminación auditiva
- Requieren relación directa con el transporte público.
- Requieren espacio público complementario especializado.
- Generan usos complementarios.
- Requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño con un consumo de energía superior a 20 KW.
- Ocupación superior a 80 empleados.

Requiere para su funcionamiento:

- Edificaciones especializadas.
- Elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos.
- Espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevea franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas.
- Formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los agentes contaminantes que produce.
- Deberá Cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- El área mínima para desarrollo de la actividad industrial de cobertura urbana será mil (1.000 m.<sup>2</sup>) metros cuadrados.
- Deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.
- No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

Se autorizará el uso por parte de la Secretaría de Planeación Municipal una vez sea autorizado y licenciada la actividad por parte de CORPOCALDAS y cumpla con los requerimientos mínimos.

<b>INDUSTRIA CLASE III DE COBERTURA REGIONAL</b>	
<b>ACTIVIDADES</b>	
1.	Textiles: hilados, tejidos y acabados, tapetes, alfombras, cordeles y similares.
2.	Frigorífico.
3.	Central de sacrificio.
4.	Procesos de enlatados de carnes y preparadoras de carne en canal.
5.	Aserradoras de madera.
6.	Maquinaria industrial, eléctrica y agrícola, partes y accesorios.
7.	Procesadoras de metales
8.	Artículos para el hogar, muebles metálicos.
9.	Menajes de aluminio, cuchillería, herramientas, ganchos, cerraduras y similares.
10.	Ensambladoras en general.
11.	Tubería galvanizada.
12.	Niquelado, cromado y galvanoplastia, con carácter industrial.
13.	Empaques de fibra
14.	Industria de hortalizas y verduras
15.	Agroindustria de mediana escala
16.	Industria Avicultura.
17.	Porcicultura.
18.	Apicultura.
19.	Ganadería: vacunos y equinos.
20.	Pulpa de madera, papeles y cartones.
21.	Procesadoras de alimentos básicos
22.	Licores destilados o fermentados, cervezas y maltas.
23.	Curtiembres y procesadoras de cebo, cola, carnaza y similares.
24.	Jabones y detergentes.
25.	Materiales plásticos básicos, fibras naturales y sintéticas, fertilizantes, abonos. fungicidas e insecticidas, esencias y colorantes.
26.	Refinerías y/o almacenamiento de gases y combustibles.
27.	Cementos.
28.	Asfalto y mezcla asfáltica.
29.	Pulverizadoras y trituradoras de piedras y rocas y minerales.
30.	Productos de hierro, acero y artículos laminados.

## **ARTICULO . 79 REGLAMENTACIÓN DEL USO INDUSTRIAL**

- Se prohíbe el uso industrial de alto impacto dentro del perímetro urbano.
- Las actividades de extracción de minerales y materiales para la construcción deberán contar con título minero, inscrito ante el ministerio de minas y energía, deberán ser sujeto de los respectivos requerimientos, para establecer los mecanismos de concertación, con él animo de dar cumplimiento en lo dispuesto en el nuevo código minero (Ley 685 de 2001) y la ley 99 de 1993, para ajustar sus explotaciones a actividades de restauración o sustitución ambiental según Plan de Manejo concertado con CORPOCALDAS, La Delegación Minera y la Administración Municipal.
- Las actividades de extracción de minerales y materiales para la construcción que agoten el material pasarán a tener un uso del suelo conforme lo asigne la autoridad competente.

- La explotación artesanal de material de arrastre se permitirá de conformidad con lo establecido por la autoridad minera y ambiental departamental, Unidad de Delegación Minera de Caldas y CORPOCALDAS respectivamente.
- No se permitirán nuevos desarrollo mineros, a través de la explotación de canteras, a una distancia menor de quinientos (500) metros del perímetro urbano.
- Los grados de impacto de la industria se clasifican de acuerdo al decreto número 12 de 1994. (Artículos 6 y 7), "por medio del cual se clasifica la actividad de la industria transformadora y se dictan otras disposiciones..".

**ARTICULO . 80 MICROEMPRESA** comprende las actividades propias de pequeñas industrias familiares, microempresas, o empresas de bajo impacto y totalmente compatibles con otros usos y actividades de la zona, que no impliquen transformaciones que requieran la utilización de maquinaria o equipos que generen ruidos mayores de 7 decibeles.

**ARTICULO. 81** A partir de la sanción la presente normativa no podrá establecerse en el suelo urbano ningún tipo de industria que haga parte de la clase II de cobertura zonal y/o clase III de cobertura regional fuera de la zona industrial.

**ARTICULO. 82** Toda industria que se establezca en el área urbana, y/o rural del Municipio, deberá contar con la autorización de CORPOCALDAS y la Secretaría de Planeación para el vertimiento directo de sus aguas a un cuerpo de agua (quebrada, río, lago y otros), y para la disposición final de residuos sólidos.

**ARTICULO. 83** Toda industria de carácter público o privado que se establezca en el área urbana, y/o rural del Municipio, que realicen emisiones a la atmósfera de humos, polvos, olores, gases y otros mediante calderas, hornos, incineradores, secadores, molinos y trilladoras de granos y piedra, procesadores de madera en general y todo tipo de proceso que produzca gases olorosos y generen ruido, deberán contar con la aprobación de CORPOCALDAS y cumplir con los requerimientos establecidos en la resolución no 619 de 1997 emanada por el ministerio del medio ambiente.

**ARTICULO. 84** Todo establecimiento industrial, que genere ruido deberá someterse a los requisitos establecidos en el presente acuerdo y a los exigidos por CORPOCALDAS.

**ARTICULO. 85** La ubicación de polvorerías debe desarrollarse en el suelo rural o en zona industrial.

**ARTICULO. 86** Los usos complementarios de la industria son los indispensables para el funcionamiento de los mismos, tales como: puntos de venta, restaurantes, sucursales bancarias, caseta de vigilancia.

#### **ARTICULO. 87 USO INSTITUCIONAL.**

Son aquellos usos urbanos destinados a realizar actividades cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.

#### **ARTICULO. 88 SEGÚN EL SERVICIO SE PUEDEN CATALOGAR DENTRO DE LAS SIGUIENTES ÁREAS.**

- Área de equipamiento esencial: Son las áreas destinadas para el desarrollo de servicios tales como: Administración, Seguridad, Justicia, Servicios Públicos, Cementerios existentes, Servicios funerarios.
- Área de equipamiento colectivo: Son las áreas destinadas para el desarrollo de instalaciones: De salud, Educativas, Culturales, De culto, De bienestar social, De abastecimiento de alimentos, Férias.
- Área de equipamiento recreativo y deportivo: Son las áreas designadas para el emplazamiento de instalaciones: Recreativas, Deportivas, Espacio público.

#### **ARTICULO. 89 ACTIVIDAD INSTITUCIONAL SEGÚN SU IMPACTO Y NORMATIVA URBANÍSTICA.**

De acuerdo con el radio de acción se establecen las siguientes clases:

- Clase I: Institucional de Cobertura Local o Básica.
- Clase II: Institucional de Cobertura Sectorial o Zonal.
- Clase III: Institucional de Cobertura Regional

#### **ARTICULO. 90 CLASE I- INSTITUCIONAL DE COBERTURA LOCAL O BÁSICA.**

Son los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad residencial y trabajadores de la zona de influencia inmediata y cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales.

Son considerados de bajo impacto urbanístico, social y ambiental, ya que se desarrollan de acuerdo con las siguientes características:

- Funcionan en establecimientos de magnitud reducida, espacios construidos especialmente para desarrollar dicha actividad o en construcciones existentes reformadas o adecuadas según la necesidad.
- No generan tráfico ni congestión notorios.
- No generan ruidos.
- No generan afluentes contaminantes.
- No propician el desarrollo significativo de usos complementarios.
- Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental.
- No requiere espacio público complementario especializado.



- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
- Es compatible con todos los usos.

Integran este grupo:

CLASIFICACION	ACTIVIDAD
Asistencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Puestos de salud.</li> <li>- Sala cunas.</li> <li>- Centros comunales</li> </ul>
Culto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Capillas de barrio.</li> <li>- Salas de culto.</li> </ul>
Educativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guarderías.</li> <li>- Jardines infantiles</li> <li>- Hogares de Bienestar</li> </ul>

Requerimientos Básicos:

- Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- Localización Permitida de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo.
- Área de ocupación varia entre los ochenta (80 m.<sup>2</sup>) metros cuadrados y los doscientos (200 m.<sup>2</sup>). sin incluir el área de parqueaderos.
- Deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con las medidas de evacuación exigidas por la administración municipal.
- Deben acogerse a las normas del presente reglamento sobre: parqueaderos, seguridad industrial, ambiental, de construcción (riesgos sísmicos) y de atención y prevención de desastres.
- Deberá dar cumplimiento de la ley 400 de 1997 NSR-98.

#### **ARTICULO. 91 CLASE II - INSTITUCIONAL DE COBERTURA ZONAL.**

Son los usos institucionales que prestan sus servicios especializados a la población de suelo urbano más extensas.

Son considerados debido al tipo de servicios y su magnitud, de mediano impacto urbano y social. Y de acuerdo con las siguientes características:

- Se desarrollan en edificaciones especializadas o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.
- Generan afluencia concentrada de usuarios.
- Requieren zonas de estacionamiento.
- Generan tráfico y congestión.
- Propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.
- Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas.

- Generan contaminación auditiva
- Requieren espacio público complementario especializado.
- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Integran este grupo:

<b>CLASIFICACION</b>	<b>ACTIVIDAD</b>
Asistencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros de salud CAR.</li> <li>- Centros de salud especializados.</li> <li>- Ancianatos.</li> <li>- Hogares de paso.</li> </ul>
Culto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Iglesias parroquiales.</li> <li>- Sedes de diferentes cultos.</li> </ul>
Educativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Colegios de primaria.</li> <li>- Colegios de bachillerato.</li> <li>- Centros de educación superior.</li> <li>- Centros de capacitación.</li> <li>- Institutos técnicos.</li> </ul>
Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Estaciones de bomberos.</li> <li>- Instalaciones militares. de policía y DAS.</li> </ul>
Administrativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Establecimientos destinados a la descentralización territorial de los servicios administrativos de los órdenes Municipal y Nacional.</li> <li>- Notarias.</li> </ul>
Culturales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teatros al aire libre.</li> <li>- Auditorios.</li> <li>- Centros culturales comunitarios.</li> <li>- Polideportivos.</li> <li>- Museos.</li> <li>- Salas de música y/o exposición.</li> <li>- Casas de cultura.</li> <li>- Bibliotecas públicas.</li> </ul>
Recreativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centros recreativos.</li> <li>- Coliseos particulares.</li> <li>- Centros para espectáculos públicos.</li> <li>- Parques de diversión.</li> </ul>

Requerimientos Básicos:

- Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- Localización Permitida de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo.
- Sólo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de equipamientos de cobertura sectorial si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
- Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.

- No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.
- Deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con las medidas de evacuación exigidas por la administración municipal.
- Deben acogerse a las normas del presente reglamento sobre: parqueaderos, seguridad industrial, ambiental, de construcción (riesgos sísmicos) y de atención y prevención de desastres.
- Deberá dar cumplimiento de la ley 400 de 1997 NSR-98.

### **ARTICULO . 92 CLASE III - INSTITUCIONAL DE COBERTURA REGIONAL**

Son los equipamientos urbanos que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio o comunidad.

Son considerados debido a su cubrimiento y al tipo de servicios, de alto impacto urbano social y cuentan generalmente con las siguientes características:

- Se desarrollan en edificaciones especializadas para el uso o actividades similares, de acuerdo con sus características. según los requerimientos mínimos establecidos en el presente acuerdo.
- Generan alta concentración de usuarios.
- Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva.
- Requieren relación directa con el transporte público.
- Requieren espacio público complementario especializado.
- Generan usos complementarios.
- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.

Integran este grupo:

<b>CLASIFICACION</b>	<b>ACTIVIDAD</b>
De abastecimiento	- Central de abastos o plaza de mercado municipal.
De transporte	- Terminales terrestres. - Terminales fluviales.
Administrativo	- Transporte de aseo - Áreas para tratamiento o recolección de basuras y/o reciclaje. - Rellenos sanitarios.
Socioculturales	- Centros culturales Municipales. - Biblioteca municipal. - Salas de música - Salas de exposición municipales.
Religiosos	- Cementerios. - Jardines de paz. - Hornos crematorios.
Asistencia	- Hospitales de primero, segundo y tercer nivel. - Asilos de ancianos - Asilos de damnificados.

Educativos:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Colegios integrales.</li> <li>- Institutos tecnológicos.</li> <li>- Universidades de Pregrado y Postgrado municipales.</li> <li>- Centros de educación superior.</li> </ul>
Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Casas de menores.</li> <li>- Cárcel.</li> <li>- Estación de bomberos.</li> </ul>
De Recreación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coliseo de ferias y exposiciones.</li> <li>- Vivero municipal.</li> <li>- Eco-parques, bosques.</li> <li>- Unidades deportivas, Polideportivos, Estadio Municipal, Coliseos municipales y Piscinas.</li> </ul>
Otros	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Instalaciones de acueductos, plantas de tratamiento.</li> <li>- Matadero municipal</li> </ul>

#### Requerimientos Básicos:

- Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- Localización Permitida de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo.
- Sólo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes para el funcionamiento de equipamientos de cobertura sectorial si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.
- Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.
- No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.
- Deberá cumplir con las normas mínimas de seguridad colectiva e higiene y con las medidas de evacuación exigidas por la administración municipal.
- Deben acogerse a las normas del presente reglamento sobre: parqueaderos, seguridad industrial, ambiental, de construcción (riesgos sísmicos) y de atención y prevención de desastres.
- Deberá dar cumplimiento de la ley 400 de 1997 NSR-98.

#### **ARTICULO . 93 USO RESIDENCIAL.**

Aquel uso del suelo en el cual las edificaciones se destinan a servir como lugar de habitación permanente de personas y puede constar de una o más unidades para alojamiento.

**ARTICULO. 94** Se prohíbe la tenencia de porquerizas y otros establecimientos pecuarios en el suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 del decreto 2257 de 1986.

**PARÁGRAFO 1:** El plazo para reubicar las porquerizas existentes a la aprobación del presente acuerdo será de seis (6) meses, y su traslado estará a cargo de los propietarios.

## **ARTICULO . 95 SUBDIVISIÓN DE LAS AREAS O ZONA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.**

- Residencial primaria: Área cuyo uso principal es la residencia permitiendo el emplazamiento de sectores de comercio y servicios localizados en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin.
- Residencial secundaria: Área cuyo uso principal es la residencia y donde se presenta el emplazamiento de sectores de comercio y servicios, localizados sobre centros, ejes o corredores, preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin.
- Residencial terciaria: Área cuyo uso principal es la residencia y donde se permite establecer comercio y servicio en todo el sector.

## **ARTICULO. 96 MODALIDADES O TIPOS DEL USO RESIDENCIAL.**

De acuerdo con las características prediales de las edificaciones y su régimen de propiedad, podemos clasificarlo:

- Tipo I: Vivienda Unifamiliar
- Tipo II: Vivienda Bifamiliar
- Tipo III: Vivienda Multifamiliar
- Tipo IV: Vivienda en Conjuntos Abiertos o Cerrados
- Tipo V: Vivienda Compartida

## **ARTICULO . 97 TIPO I: VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

Corresponde a la edificación de uso residencial, en la cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a para la actividad, habitacional de un solo núcleo familiar y se caracteriza por:

- No compartir con los demás inmuebles del sector ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
- No comparte los servicios complementarios requeridos para su consolidación.
- Puede ser aislada o adosada.

## **ARTICULO. 98 TIPO II: VIVIENDA BIFAMILIAR.**

Corresponde a la edificación de uso residencial, en la cual un lote de terreno está ocupado por dos unidades prediales destinadas a la actividad, habitacional de dos núcleos familiares con viviendas independientes y se caracteriza por:

- Comparte en común y pro-indiviso la propiedad del terreno.
- Comparte en común elementos de la edificación, áreas de acceso y aislamientos.
- Pueden ir adosadas ó pareadas.

### **ARTICULO. 99 TIPO III: VIVIENDA MULTIFAMILIAR.**

Corresponde a edificaciones de uso residencial, desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende más de dos unidades prediales independientes, generalmente en altura, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal. y se caracteriza por:

- Prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios.
- No deben generar impacto social.
- Presenta un densidad alta,
- Presenta mayores índices de construcción
- Presenta menores Índices de ocupación por predio.
- Permite la utilización intensiva del suelo urbano, dentro de esta modalidad

### **ARTICULO. 100 TIPO IV: VIVIENDA EN CONJUNTOS ABIERTOS O CERRADOS.**

Corresponde a edificaciones de uso residencial, conformadas por varias construcciones y pueden estar constituidas de unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar y se caracteriza por:

- Compartir las estructuras o áreas comunales privadas de cada edificación.
- Comparten áreas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, áreas de estacionamiento, áreas verdes, muros de cerramiento, porterías y otros.
- Las anteriores áreas pueden ser abiertas al espacio público integrándose a la malla y estructura urbana.

### **ARTICULO. 101 TIPO V: VIVIENDA COMPARTIDA.**

Corresponde a edificaciones de uso residencial, que albergan espacios aptos como unidades de vivienda, que no están segregados predialmente, ni sometidos a régimen de propiedad horizontal o de copropiedad, a pesar de compartir áreas y servicios.

### **ARTICULO. 102 REGLAMENTACIÓN DEL USO RESIDENCIAL**

Las características físicas, ambientales y funcionales de las diferentes modalidades del uso residencial, serán reguladas mediante normas referentes a:

1. Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
2. Delineación urbana: volumetría, alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios.
3. Equipamiento comunal.
4. Requerimiento de parqueo, estacionamientos privados y de visitantes.
5. Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto
6. Normas de habitabilidad y estabilidad.

- El área mínima construida de la unidad básica, construida para vivienda urbana, será de treinta (30 m.<sup>2</sup>) con un lote mínimo de cincuenta y cuatro (54m<sup>2</sup>) metros cuadrados, y deberá contener alcoba, baño, cocina y ropas; estos espacios deben estar iluminados y ventilados directamente al espacio exterior y cumplir con las normas establecidas para dicho uso.
- Se harán excepciones a dicha normatividad para un plan de vivienda establecido previamente antes del año 2000 perteneciente a La Asociación de Vivienda Santa Mónica (donde se estableció un área del lote mínimo de 40.5 M<sup>2</sup>) debido a la compensación de áreas verdes las cuales superan un 50% de la totalidad del lote.
- A nivel rural El área mínima construida de la unidad básica, construida para vivienda rural independiente, será de treinta (40 m.<sup>2</sup>) con un lote mínimo de 2500 m<sup>2</sup>.

### **ARTICULO 103. USOS ZONA DE ACTIVIDAD INTEGRAL.**

Es aquella que necesita de la elaboración y puesta en marcha de un Plan Parcial de sectores para desarrollos específicos y de expansión articulando armónicamente los usos que allí coexisten como: Residencial, comercial y de servicios, institucional, industrial.

Residencial: Aquel suelo en el cual las edificaciones se destinan a habitación de uno o más unidades para alojamiento permanente de personas.

Comercial Y De Servicios: Suelo en el cual las edificaciones se destinan al intercambio de bienes o servicios de diferente tipo.

Institucional: Son aquellos suelos destinados a los usos cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana.

Industrial: Es aquella destinada a la transformación, elaboración, ensamble y manufactura de productos. Este uso esta condicionado al cumplimiento de las normas ambientales vigentes.

### **ARTICULO. 104 USO SUELO ZONA DE PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUITECTONICO**

Áreas que por su valor histórico, urbanístico y arquitectónico, son objeto de conservación y tratamiento urbanístico especial.

### **ARTICULO. 105 MARCO LEGAL ZONA DE PATRIMONIO HISTORICO Y ARQUITECTONICO**

En el marco de las políticas orientadas a garantizar la conservación del Patrimonio Cultural Inmueble y Mueble del País, las siguientes leyes constituyen un nuevo marco para el tratamiento del patrimonio cultural inmueble en el país:

- La ley 397 de 1997. Ley de Cultura

- La Ley 388 de Desarrollo Territorial. La ley ratificó las sanciones establecidas por la ley 9 para quienes infrinjan las normas urbanísticas, en este caso de conservación, que se adopten. El Artículo 106 obliga la reconstrucción de los inmuebles de conservación que hayan sido demolidos o afectados por sus propietarios.

#### **ARTICULO. 106 CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO, Y CULTURAL.**

Los elementos urbanísticos, inmuebles, monumentos y afines que por sus valores históricos, arquitectónicos y culturales, se consideran de protección y conservación y solo pueden ser objeto de restauración y mantenimiento previa aprobación de la oficina de planeación como proyectos especiales. La Administración Municipal adoptará los incentivos tributarios según la Constitución y la Ley.

#### **ARTICULO. 107 INSTANCIAS Y COMPETENCIAS.**

1. La Alcaldía Municipal a través de la oficina de Planeación Municipal y/o la junta de Patrimonio Municipal
2. Ministerio de Cultura
3. Ministerio del Medio Ambiente (Proyectando en el mediano plazo la declaratoria del Bosque de Florencia y la Laguna de San Diego como reserva natural)
4. Ministerio de Agricultura Proyectando en el mediano plazo la declaratoria del Bosque de Florencia y la Laguna de San Diego como reserva natural)
5. Junta de Patrimonio Municipal – J. P. M. : conformada de la siguiente manera:
  - El Alcalde quien la preside. En su ausencia se elegirá un presidente Ad-Hoc en la reunión de la junta.
  - El Secretario de Planeación quien hará las veces de secretario.
  - Dos delegados del Centro de Historia Samaná
  - Un delegado de las organizaciones cívicas, relacionadas con la preservación del Patrimonio Histórico y/o Ecológico – Ambiental
  - Un delegado de los arquitectos y/o técnicos constructores de Samaná, elegido en Asamblea del gremio.
  - Un delegado de los habitantes del Centro Histórico, en Asamblea de la junta de Acción Comunal de los barrios que la conforman.

#### **ARTICULO. 108 DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.**

Los propietarios que se consideren afectados por las determinaciones de las diversas instancias, o en uso de los derechos que hayan sido previstos por la presente norma, podrán acudir a los recursos de reposición ante la misma instancia y de apelación ante la instancia superior correspondiente.



## **ARTICULO. 109 OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACION.**

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

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

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble. Artículo 106 de la Ley 388 de 1997.

## **ARTICULO . 110 USO DE PROTECCIÓN:**

Son aquellos sectores del suelo urbano en donde se designan áreas, a las que por sus características especiales se les asigna usos específicos y restricciones con el fin de conservarlas y protegerlas. ([Mapa 26. Mapa de Áreas de protección y Conservación Ambiental](#)).

## **CAPITULO 8. CLASIFICACIÓN DEL SUELO RURAL**

**ARTICULO. 111** El desarrollo territorial se orientará de acuerdo con el potencial que tenga el territorio para el desarrollo de las diferentes actividades socioeconómicas, teniendo en cuenta no solo su vocación, sino las restricciones para el uso de los recursos naturales y el ambiente. Con el fin de asignar y reglamentar el uso del suelo.

## **ARTICULO. 112 USOS GENERALES DEL SUELO RURAL.**

(Usos del suelo agrícola - Correspondientes a los artículos: 178, 179 y 180 del Decreto 2811/74. Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente).

1. Los suelos del territorio nacional deberán usarse de acuerdo con sus condiciones y factores constitutivos. Se determinará el uso potencial de los suelos según los

factores físicos, ecológicos y socioeconómicos de la región. Según dichos factores también se clasificarán los suelos.

2. El aprovechamiento de los suelos deberá efectuarse en forma de mantener su integridad física y su capacidad productora. En la utilización de los suelos se aplicarán normas técnicas de manejo para evitar su pérdida o degradación, lograr su recuperación y asegurar su conservación.
3. Es deber de todos los habitantes colaborar con las autoridades en la conservación y en el manejo adecuado de los suelos. Las personas que realicen actividades agrícolas, pecuarias, forestales, mineras o de infraestructura que afecten o puedan afectar los suelos, están obligadas a llevar a cabo las prácticas de conservación y recuperación que se determinen de acuerdo con las características regionales.

### **ARTICULO. 113 SUELO RURAL.**

Esta constituido por los terrenos no aptos para uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; con diferentes actividades complementarios y compatibles condicionados. El suelo rural se subdivide en las siguientes unidades: ([Mapa 17. Mapa de Zonificación Ambiental](#)).

	ZONA	USOS DEL SUELO			
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO	CONDICIONADO	PROHIBIDO
AREA DE ESPECIAL SIGNIFICACION AMBIENTAL	AREAS DE PRESERVACION ESTRICTA				
	Bosque de Florencia	1,2	3,4, 18b	12b, 13	19
	Laguna de San Diego	1,2	3,4, 18b,	12a, 13	19
	ZONA DE RONDAS DE RIOS Y CUERPOS DE AGUA	1,2	3,4		19
	Relleno Sanitario La Plazuela	3	4		19
AREAS DE RIESGO NATURAL	ZONA DE AMENAZA POR RIEGO HIDROLÓGICO	4	2,3	7,18b	19
	ZONA DE AMENAZA POR REMOSION MASAL	4	2,3	7	19
RECUPERACION AMBIENTAL POR CANTERAS	CANTERAS	4	3,2	6,7	19
AREAS DE PRODUCCION ECONOMICA	AREA DE DESARROLLO ECOTURISTICO Y RECREACIONAL	2,12a, 12b,13	4,18	5,12,14,15	19
	AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA MODERADA	5,6,8	1,2,3,4,10,12,13,14,15	9,11	19
	ZONA AGROINDUSTRIAL Y/O AGROPECUARIA INTENSIVA	5,6,7,8	1,2,3,4,10,12,13,14,15	9,11	19
	AREAS DE DESARROLLO FORESTAL	5,6,8	1,2,3,4,10,12,13,14,15	9,11	19
	AREAS DE PRODUCCION MINERA	5,7,9	1,2,3,4,10,12,13,14,15	9,11	19

#### **ARTICULO. 114 DIVISIÓN DEL SUELO RURAL**

El suelo definido en el artículo anterior tiene las siguientes áreas: (Mapa 17. Mapa de Zonificación Ambiental).

- **ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL:** constituye las áreas ubicadas en el suelo rural que por sus características paisajísticas o ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios, deben desarrollarse acciones tendientes a la protección de los recursos, a la preservación en su estado natural o actual de la vegetación nativa junto con las actividades encaminadas a sustituir la cobertura vegetal o el desarrollo de actividades de esparcimiento, investigación ambiental. Dentro de estas áreas se identificaron áreas ecológicas y naturales especiales, áreas prestadoras de bienes y servicios ambientales y áreas de recuperación ambiental.
- **ÁREAS DE AMENAZA NATURAL:** Son aquellas áreas que se ven afectadas directa o indirectamente por factores naturales o antrópicos que ponen en riesgo la estabilidad socio –económica y la salud humana; haciendo necesaria su reglamentación para ejercer un control y uso adecuado sobre estas
- **ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL:** Son aquellas áreas que se encuentran en alto grado de detrimento debido a causas naturales o antrópicas las cuales hacen necesaria su recuperación con el fin de reacondicionarlas para su integración a zonas de protección, recreación, producción agrícola o bien otros tipos de actividades productivas.
- **ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA:** Son aquellas áreas destinadas a los usos forestales productores, agrícolas y/o pecuarios.

#### **ARTICULO. 115 APTITUD DE LOS USOS DEL SUELO.**

- **Principal:** Comprende actividades aptas de acuerdo con sus potencialidades de productividad y sostenibilidad.
- **Complementario:** Son actividades compatibles al uso principal por sus características de producción y sostenibilidad.
- **Condicionado:** Las actividades no corresponden con la aptitud de la zona y son compatibles con el uso principal bajo condiciones rigurosas de control y mitigación.
- **Prohibido:** Son las actividades para la cual la zona no presenta incompatibilidades con los usos permitidos.

#### **ARTICULO. 116 TIPO DE USOS DEL SUELO RURAL.**

Para la definición del régimen de usos del suelo rural, se adoptan la siguiente clasificación de los tipos de uso:

1. Protección.
2. Conservación.
3. Revegetalización.
4. Rehabilitación y recuperación.
5. Agricultura con tecnologías adecuadas.
6. Agricultura semi – mecanizada.
7. Pastoreo extensivo.
8. Pastoreo semi – intensivo.
9. Minería.
10. Comercio.
11. Industria.
12. Infraestructura física y servicios y/o equipamientos colectivos.
- 12a. Recreación activa.
- 12b. Recreación Pasiva.
13. Turismo.
14. Residencial Campestre Individual.
15. Residencial campestre agrupacional.
16. Residencial urbano individual.
17. Residencial urbano agrupacional.
18. Investigación científica.
- 18a. Forestal Productor.
- 18b. Forestal protector productor.
19. Los demás.

#### **ARTICULO. 117 DEFINICIONES DE LOS TIPOS DE USO DE LA TIERRA RURAL.**

Para efectos del régimen de usos en las distintas clases de suelo rural, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Protección:** Comprende las actividades encaminadas a la recuperación y protección de los recursos naturales, históricos y/o culturales.
2. **Conservación:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles y especialmente las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas.
3. **Revegetalización:** Son las actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias que hayan sido degradadas por proceso naturales o antrópicos.

4. **Rehabilitación y recuperación:** Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse. Comprende las obras físicas de control de erosión y obras físicas de regulación de torrentes.
5. **Agricultura con tecnología adecuada:** Comprende la utilización y aprovechamiento de las tierras para la producción de alimentos y materias primas sin elaborar para los procesos agroindustriales; en este uso se emplean cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes que tengan tradición en el ámbito cultural de la región, que no sean muy exigentes las condiciones climáticas y se adapten fácilmente a las condiciones físicas del terreno. Esta agricultura involucra el tratamiento de la práctica del sembrado manual, control biológico de plagas y enfermedades, combinación de cultivos y rotación de las tierras. Se realiza con buenos tierras, en tamaños prediales a 1 UAF ( o mínimo 1 Ha) con cultivos de tradición y comercialmente atractivos .
6. **Agricultura semimecanizada:** Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación el terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite, buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo. Se presentan continuas rotación del terreno ya sea con la siembra de otros cultivos si es el caso de los cultivos transitorios, o con el descanso de las mismas dejando crecer el pasto y la herbáceas y leguminosas forrajeras y utilizando la tierra para el pastoreo.
7. **Pastoreo extensivo:** Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja capacidad de carga, es decir, baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (Menos de 0,3 unidades de gran ganado por Ha).<sup>1</sup>
8. **Pastoreo semi intensivo:** Actividades similares a la anterior pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (0.3 a 2 unidad de gran ganado por Ha).
9. **Minería:** Corresponde al aprovechamiento directo de los recursos minerales. A el se asocian las canteras, arenera, receberas, balastreras y toda aquella explotación cuyas cantidades de extracción estén dentro de los montos fijados por la autoridad respectiva para este tipo de explotaciones.
10. **Agroindustria:** Actividad transformadora que incorpora productos agropecuarios como principales materias primas. Incluye las instalaciones para la producción agropecuaria industrializada (galpones avícolas, porquerizas, establos industriales) o instalaciones de industria liviana para la transformación primaria de productos agropecuarios locales.
11. **Infraestructura física y servicios y/o equipamientos colectivos:** Se agrupan en ésta clasificación la prestación de servicios institucionales y equipamientos administrativos de seguridad y otros de gran escala como cantones militares, cárceles especiales, mataderos, centros de acopio regional, plazas de mercado, rellenos sanitarios, entre otros. Cualquier otro servicio que se pueda

---

<sup>1</sup> 1 unidad de gran ganado equivale a 500 kilogramos de ganado en pie, por lo que se considera pastoreo extensivo la actividad que para una hectárea se tienen máximo 150 kilogramos de animal en pie.

- encontrar diferentes a los anteriores se agrupa en esta clasificación, y sin excepción todos estos usos deben estar condicionados a los estudios de impacto ambiental y los respectivos planes de manejo de acuerdo con la legislación vigente.
12. **Recreación activa:** Corresponde al conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento, y el ejercicio de disciplinas lúdicas artísticas o deportivas que tiene como fin la salud física y mental para las cuales se requiere de infraestructura necesaria destinada a alojar de manera temporal concentraciones de público. La recreación activa implica equipamientos tales como albergues, coliseos, estadios, canchas, piscinas públicas o privadas entre otros.
  13. **Recreación pasiva:** Corresponde al turismo centrado en el uso y disfrute escénico, la contemplación de los elementos naturales y el ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas y o deportivas que tiene como fin la salud física y mental, comprende senderos miradores, mobiliarios y albergues asociados a las actividades eco turísticas.
  14. **Turismo:** Corresponde a las actividades de alojamiento e incluye los hoteles, los hostales y las zonas de campismo.
  15. **Residencial campestre individual:** Hace referencia a la habitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con el estilo o la tradición arquitectónica del área rural, a esta unidad se asocia las instalaciones para el almacenamiento temporal de maquinaria, insumos y productos agropecuarios, establos en corrales entre otros.
  16. **Residencial campestre agrupacional:** Hace referencia a viviendas rurales en un lote individual o en agrupación para ser habitados por personas o familias. Por su densidad debe estar conectada al sistema general de servicios públicos y pueden alcanzar un índice de ocupación superior al 30%.
  17. **Residencial urbano individual:** Hace referencia a la unidad de vivienda asociada a usos del área urbana.
  18. **Residencial urbano agrupacional:** Hace referencia a viviendas urbanas en un lote individual o en agrupación para ser habitados por personas o familias.
  19. **Los demás:** Comprende esta clasificación las actividades que no se agrupan o clasifican en las anteriores definiciones
  20. **Investigación científica:** Hace referencia a las actividades donde se desarrollan nuevas aplicaciones con un método y un rigor de investigación.
  21. **Forestal productor:** Establecimiento de bosques o comerciales nativos o foráneos para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque. Exige instalaciones como viveros, infraestructuras de control de incendios, obras físicas de control de erosión e incluye las plantaciones forestales industriales y las instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.
  22. **Forestal protector productor:** Establecimiento de plantaciones forestales y su aprovechamiento directo o indirecto (productos maderables o no maderables del Bosque) condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector. Comprende Viveros; infraestructura de control de erosión; Plantaciones forestales y revegetalizaciones, instalaciones para el aprovechamiento y transformación primaria de productos forestales.

#### **ARTICULO. 118 ÁREAS DE ESPECIAL SIGNIFICACIÓN AMBIENTAL.**

Definida dentro del Mapa de Zonificación Ambiental, compuesta por las zonas:

- **(ZRH) Zona de Ronda de los Ríos y Cuerpos de Agua:** Comprende la franja medida a partir del nivel máximo del agua de acuerdo a la normatividad ambiental vigente de "línea amarilla" Decreto 2811 de 1974.
- **(ZPE) Zona de Preservación Estricta:** Comprende las áreas ecológicas y naturales especiales son aquellas porciones del territorio municipal con hábitat de alta riqueza biótica, con condiciones naturales exuberantes y que se caracterizan por ser áreas de comunicación longitudinal entre áreas de alta productividad biológica; hacen parte de ellas los humedales naturales y creados en donde se refugian gran cantidad de especies de flora y fauna, los bosques con especies endémicas - muchas de ellas desconocidas - y las zonas donde se presentan vestigios de formas de vida extintas.

#### **ARTICULO. 119 ÁREAS DE AMENAZA NATURAL.** (Mapa 7. Mapa de Amenazas Naturales).

Definida dentro del Mapa de Zonificación Ambiental, compuesta por las zonas

- **(ZAV) Zona de Amenaza Volcánica:** compuesta por las áreas expuestas a fenómenos naturales **del Complejo-Ruiz Cerro Bravo.**
- **(ZAR) Zona de Amenaza por Remoción en Masa:** Definida por áreas susceptibles a procesos de remoción en masa.
- **(ZAI) Zona de Amenaza por Inundación:** definida por áreas susceptibles a fenómenos de inundación en terrenos ubicados sobre la llanura de inundación de fuentes hídricas.

#### **ARTICULO. 120 ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL.**

Definida dentro del Mapa de Zonificación Ambiental, compuesta por las zonas:

- **(ZC) Zonas Contaminadas**
- **(ZD) Zonas Degradadas.**

#### **ARTICULO. 121 ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA.**

Definida dentro del Mapa de Zonificación Ambiental, compuesta por las zonas:

- **(ZPI) Zona de Producción Agropecuaria Intensiva:** Suelos de alta capacidad agronómica con altas características de producción agropecuaria, con suelos profundos.

- **(ZPM) Zona de Producción Agropecuaria Moderada:** Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectados con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizados en agricultura y ganadería.
- **(ZPB) Zona de Producción Agropecuaria Baja:** Suelos con pendientes entre moderadas y fuertes, afectados con erosión ligera a moderada, pueden ser utilizados en agricultura y ganadería.
- **(ZPF) Zona de Producción Forestal.:** Corresponden a las zonas de producción forestal, aquellas áreas que cumplen con los requisitos estipulados en el artículo 128 del presente reglamento.
- **(ZPM) Zona de Producción Minera:** Áreas con potencial de aprovechamiento minero. las cuales para su explotación se deberá obtener permiso especial de la Secretaría de Planeación del Municipio y permiso o licencia ambiental de CORPOCALDAS y cumplir con la regulación del Código de Minas (Decreto Ley 2665 de 1988).
- **(ZPT) Zona de Producción Turística:** Áreas destinadas al desarrollo de la actividad turística y complementarias.

**ARTICULO. 122 PLANES DE MANEJO AMBIENTAL PARA LOS SUELOS DE PROTECCIÓN.**

Cada una de las áreas definidas como Suelo de Protección deberá contar en el mediano Plazo con un Plan de Manejo Ambiental. Estos planes de manejo contendrán como mínimo:

1. Alinderamiento y amojonamiento definitivo, a partir de las áreas propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial
2. Identificación y diagnóstico de las diferentes áreas que lo conforman.
3. Definición de las acciones de preservación, restauración y aprovechamiento sostenible.

**ARTICULO. 123 NORMATIVA GENERAL PARA LAS ZONAS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN AMBIENTAL DE LAS RONDAS HÍDRICAS.**

<b>Rondas Hídricas (Suelo Rural)</b>		
<b>Tipo</b>	<b>Aislamiento Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
Ríos Principales. (drenajes superficiales)	15.00 m	A ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación.
Afluentes.	30.00 m	A cada lado del cauce, contados sobre la horizontal a



<b>Rondas Hídricas (Suelo Rural)</b>		
<b>Tipo</b>	<b>Aislamiento Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
		partir de la cota máxima de inundación.
Nacimientos	100.00 m	Radio mínimo medido a partir del centro del nacimiento.*
Lagunas	50.00 m	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima del espejo de agua
Represas	50.00 m	Alrededor del la laguna a partir de la cota máxima
		* La Zona de afectación de ronda en nacimientos de los ríos y quebradas hasta de 100 metros de diámetro, son tomados desde la cota más alta de inundación.

<b>Rondas Hídricas (Suelo Urbano)</b>		
<b>Tipo</b>	<b>Aislamiento Mínimo</b>	<b>Observaciones</b>
Drenajes superficiales	15.00 m	A ambos lados del cauce, medidos por la horizontal y contados a partir de la cota máxima de inundación.
Afluentes.	15.00 m	A cada lado del cauce, contados sobre la horizontal a partir de la cota máxima de inundación.
Nacimientos	50.00 m	Radio mínimo medido a partir del centro del nacimiento.*
		* La Zona de afectación de ronda en nacimientos de los ríos y quebradas hasta de 100 metros de diámetro, son tomados desde la cota más alta de inundación.

PARÁGRAFO 1: Las áreas resultantes de la aplicación de la reglamentación sobre aislamientos ambientales y rondas hídricas podrán ser cedidas al Municipio o hacer parte de la copropiedad.

PARÁGRAFO 2: Entiéndase por afluentes, los cuerpos de agua que se encuentran nominados como ríos o quebradas, en las planchas cartográficas escala 1:25.000 para el suelo Rural, y 1:2.000 para el Suelo Urbano generadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las cuales hacen parte integral del presente Acuerdo y en general toda corriente de agua.

PARÁGRAFO 3. La zona de afectación por la ronda de quebradas es un área no edificable, pero se puede destinar a zonas de conservación natural y recreativa.

#### **ARTICULO. 124 NORMATIVA PARA AISLAMIENTOS DE COLECTORES.**

Para todos los desarrollos urbanísticos propuestos a partir de la presente normativa, se aplicarán las siguientes zonas de aislamiento, medidas a lado y lado del eje del colector:

DIÁMETRO DEL COLECTOR (mm.)	AISLAMIENTOS (m)
Hasta 600 (24") inclusive	3.00
Entre 600 y 1000 (24" y 40")	5.00
Entre 1000 y 1400	6.00
Entre 1400 y 2000	8.00
Mayor a 2000	10.00

Estas zonas no podrán ser arborizadas ni ocupadas con ningún tipo de amoblamiento, de tal manera que permita el mantenimiento y/o reparación del colector

Parágrafo.- Para el caso de colectores construidos o que se vayan a construir bajo calzadas del sistema vial municipal o vías peatonales, no se aplicará la anterior tabla de aislamientos sino el retroceso establecido en el paramento correspondiente.

#### **ARTICULO. 125 NORMATIVA PARA AISLAMIENTOS DE DRENAJES NATURALES DE AGUAS LLUVIAS.**

Los drenajes naturales de aguas lluvias previo diseño del Plan maestro de acueducto y alcantarillado que determine su sección, podrán ser revestidos y tratados como canales abiertos, sin cubrimiento; tendrán una zona de aislamiento mínima de tres (3.00) metros a lado y lado, medidos a partir del borde del cauce, que podrá ser usada e integrada en el Sistema de Espacio Público. Si la entidad encargada de aprobar el estudio hidráulico correspondiente lo rechaza, y exige una sección mayor del cauce o canal, los planos urbanísticos aprobados deberán ser ajustados y presentado nuevamente ante la entidad que expidió la licencia, para la nueva aprobación.

### **CAPITULO 9. COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS, INSTANCIAS DE GESTION Y PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACION DE PROYECTOS ARQUITECTONICOS**

#### **ARTICULO. 126 COMPETENCIAS ADMINISTRATIVAS**

1. COMPETENCIAS DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL: Corresponde a la Oficina de Planeación Municipal:
  - Aplicar y hacer cumplir las normas contenidas en el presente Acuerdo.
  - Estudiar y expedir si es procedente, las inscripciones solicitadas.
  - Estudiar y expedir si es procedente, las demarcaciones solicitadas.

- Estudiar las solicitudes de licencias, permisos y aprobaciones presentadas en formatos establecidos por la Oficina de Planeación, las cuales deberán contener la información y documentación completas.
- Presentar con sus recomendaciones los proyectos debidamente tramitados y estudiados, ante la Junta de Planeación Municipal para su evaluación y si es procedente, su aprobación.
- Expedir las respectivas aprobaciones y licencias de los proyectos, que cumplan con las normas establecidas y de acuerdo con la solicitud presentada.
- Suministrar al público toda la información solicitada.
- Expedir y fijar la nomenclatura, y su respectivo reglamento.
- Supervisar las Obras en desarrollo, con el fin de velar por el debido cumplimiento de las normas y la concordancia de lo construido con el Proyecto Aprobado, bien sea arquitectónico o urbanístico.
- Supervisar el cumplimiento de las exigencias requeridas, estudiar y si es procedente otorgar la respectiva autorización de uso y funcionamiento.
- Informar cada doce ( 12 ) meses a la Oficina de Catastro Departamental o al IGAC, todas las novedades relacionadas con los hechos que den lugar a incorporaciones catastrales, generadas por el desarrollo de proyectos.
- Cumplir con las demás competencias que le señala el Manual de Funciones que rige en el Municipio.

2. DEL CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACION MUNICIPAL: Corresponde al Consejo Territorial de Planeación Municipal además de las funciones y competencias establecidas en la Ley 152 de 1994 y los acuerdos y decretos que lo reglamentan:

- Estudiar y emitir concepto no vinculante sobre los proyectos presentados por la Oficina de Planeación.
- Proponer políticas o acciones para el desarrollo territorial municipal de acuerdo con los intereses de los sectores de la comunidad que representan.
- Recomendar a la Oficina de Planeación el estudio de modificación de zonas, cuando existan causas que lo hagan necesario.
- Recomendar a la Oficina de Planeación el estudio de normas sobre casos no contemplados en la presente normativa, o la modificación de las mismas o de la zonificación para su respectivo estudio.
- Presentar ante el Concejo Municipal, para su correspondiente estudio y deliberación, los cambios o modificaciones con el fin de expedir el Acuerdo correspondiente.
- Velar por el cumplimiento de las normas de carácter Nacional, Departamental y Municipal, para efectos de lo contenido en la presente norma y demás disposiciones relacionadas con la planeación del desarrollo y ordenamiento territorial.

## **ARTICULO. 127 INSCRIPCIONES.**

Requieren llevar a cabo el procedimiento de inscripción previa ante la Secretaria de Planeación y Obras Publicas Municipal, las empresas constructoras y/o urbanizadoras y los ingenieros y/o arquitectos responsables de diseño, dirección, construcción, interventoría,

estudios técnicos y demás actividades inherentes al ejercicio de cada profesión, para adelantar obras de urbanismo, edificaciones y/o modificaciones de las mismas.

Para llevar a cabo esta inscripción, se requiere:

- La presentación de la respectiva solicitud en el formato establecido por la oficina de Planeación para tal fin.
- Copia de la matrícula o tarjeta profesional y/o certificado de constitución o gerencia vigentes.

Los técnicos o maestros de obra requieren, para ejercer su oficio dentro de jurisdicción municipal, de la respectiva inscripción ante la Oficina de Planeación Municipal, la cual les clasificará y calificará de acuerdo con su experiencia y capacidad de contratación y si es el caso expedirá el respectivo carné que les acreditará para ejercer su oficio en el territorio municipal, de acuerdo con la ley.

PARAGRAFO 1: Se establece un plazo máximo de un (1) año a partir de la sanción la presente norma, para el proceso de inscripción.

## **ARTICULO. 128 DE LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS, LICENCIAS Y PERMISOS**

Para construcciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones, cambios de uso en inmuebles existentes, urbanizaciones, desarrolladas en cualquiera de los diferentes usos del suelo, se requiere de la expedición de certificados, licencias y permisos por parte de la Secretaria de Planeación Municipal .

<b>Certificados</b>	<b>Licencias</b>	<b>Actas</b>
De uso del suelo	Ambiental <sup>2</sup>	De recibo de urbanización
De delineación urbana	De urbanismo	Parcelación.
De nomenclatura	De construcción	Construcción.
	De funcionamiento	

Para la obtención de alguna de las anteriores, se requiere:

- Solicitud por escrito de parte del interesado a la Secretaria de Planeación Municipal .
- Para la obtención de las licencias de urbanismo, construcción o funcionamiento se solicitará previamente a la Secretaria de Planeación, los requisitos a cumplir y el certificado de usos del suelo.

## **ARTICULO. 129 CERTIFICADO DE USO DEL SUELO.**

Para el otorgamiento del certificado de Usos del Suelo presentación de la solicitud por escrito por parte del propietario o interesado

<sup>2</sup> Se expedirá en CORPOCALDAS Artículo 131 del presente acuerdo.

- Para urbanizar o construir en un predio localizado fuera del perímetro urbano, éste será objeto de estudio especial por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, acorde a la propuesta y estudios pertinentes adjuntados.
- Cuando el área a intervenir afecte o pueda afectar al medio ambiente, se deberá solicitar concepto a CORPOCALDAS.

### **ARTICULO. 130 CERTIFICADO DE DELINEACIÓN URBANA.**

Contendrá el uso permitido, altura máxima, empates, estacionamiento, cesiones y demás requerimientos a los cuales deberá ajustarse la construcción para su aprobación.

Para el otorgamiento del certificado de delineación urbana, referente a la información sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio, se requiere:

- Presentación del formato de solicitud por parte del propietario debidamente diligenciado.
- Fotocopia de la escrituras del predio y su respectivo certificado de libertad.
- No requiere de trámites adicionales en otras entidades

PARÁGRAFO 1: La demarcación en ningún caso se constituirá en un derecho adquirido, su función se limitará a la de informar particularmente al solicitante, sobre las posibilidades de desarrollo de su predio, por este motivo su vigencia se limitará al mantenimiento de las normas establecidas por el Acuerdo durante el cual fue expedida.

PARÁGRAFO 2: No se requiere del certificado de delineación urbana cuando las construcciones estén ubicadas en el paramento oficial y estas vayan a ser reformadas, acondicionadas o a cambiar de uso previa autorización de la Secretaria de Planeación Municipal.

Parágrafo 3: No se expide el certificado de delineación urbana en los siguientes casos:

- Cuando el predio para el cual se hace la solicitud, este ubicado en terrenos no aptos para construir y/o este considerado como zona de alto riesgo. Dicho concepto será emitido con base en los estudios y conceptos del Plan básico de ordenamiento y/o CORPOCALDAS.
- Cuando el predio o inmueble para el cual se solicita certificado este en zona declarada de utilidad pública o de interés social por Acuerdo Municipal y para los fines del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 (de reforma urbana).
- Cuando los urbanizadores no hayan efectuado la entrega de las Áreas de Cesión de la urbanización, por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación y servicios, exceptuándose los casos en que se garantice cumplimiento.

PARAGRAFO: La demarcación tendrá una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición.

### **ARTICULO. 131 LICENCIA AMBIENTAL.**

Este requisito será indispensable para la obtención de la Licencia de Construcción.

- La Licencia Ambiental debe tramitarse ante la Corporación Autónoma Regional de Caldas CORPOCALDAS.
- La tramitación de la Licencia ambiental, podrá ser simultánea con la radicación de los proyectos definitivos, ante la entidad municipal correspondiente.
- Los proyectos consolidados antes de la fecha de sanción del presente acuerdo, deberán obtener, en un plazo máximo de 18 meses, la Licencia Ambiental emanada por CORPOCALDAS. Su incumplimiento acarreará sanciones como la no renovación de la Licencia de Funcionamiento.

### **ARTICULO. 132 LICENCIA DE URBANISMO Y/O CONSTRUCCIÓN.**

Es la autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Los trámites para obtención de la licencia de urbanización y construcción, podrán ser simultáneos a petición del interesado al iniciar los trámites para la aprobación del proyecto.

PARÁGRAFO 1: Las licencias de urbanismo y construcción se encuentran reguladas en el Decreto 1052 del 10 de junio de 1.998. "Por el cual se reglamenta las disposiciones referentes a las licencias de construcción y urbanismo al ejercicio de la curaduría urbana o quien haga sus veces y las sanciones urbanísticas".

PARÁGRAFO 2: Cuando el proyecto involucre tanto la urbanización como la construcción, se debe obtener licencias separadas para cada uno de los efectos.

PARÁGRAFO 3: El permiso de ventas operará tanto para la venta de lotes, como de unidades de vivienda construidas mediante agrupación o propiedad horizontal. Incluye visto bueno de la Secretaria de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 4: Cuando no se especifique lo contrario, todo documento expedido por la Secretaria de Planeación Municipal, en el proceso de aprobación, de las licencias y de los permisos definidos en esta norma, tendrá una caducidad de un (1) año contados a partir de la fecha de su expedición.

PARÁGRAFO 5: Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.

## **ARTICULO. 133 PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.**

Para solicitar la Aprobación Del Proyecto Arquitectónico y la expedición de licencias de construcción, deberán presentarse tres (3) copias de cada uno de los siguientes documentos:

1. Localización General: Planta de localización de la obra a construir a escala de 1:200 o 1:500, con medidas, cuadros de áreas, cesiones, afectaciones, índices de ocupación y construcción, distancia de la esquina más cercana, antejardines, zonas verdes y número de pisos de las construcciones aledañas ancho de las vías, andenes, indicación sobre el número de pisos y volumen de la construcción en proyecto, etc
2. Planos Generales arquitectónicos: Deben ser presentados con normas ICONTEC a escala 1:50 o si lo amerita a escala 1:100, en copias Heliografías y en formato de Papel tamaño Pliego (100 x 70 cm) o medio Pliego (70 x 50 cm) si lo amerita en un cuarto de pliego debidamente elaboradas y firmadas por un Arquitecto con tarjeta profesional vigente inscrito ante la Oficina Municipal. Incorporando en cada plancha el número catastral.
  - Planta Ejes, Cimientos y Desagües.
  - Plantas Arquitectónicas.
  - Planta de Cubierta(s)
  - Fachadas.
  - Cortes.
  - Planos Eléctricos.
  - Planos Hidráulicos y Sanitarios incluyendo aguas lluvias
  - Detalles de empates con las edificaciones vecinas, si las hay, en escala 1:50.
3. Para edificaciones de Tres o más pisos, o que contemplen un uso mixto:
  - Memoria y Cálculos estructurales de Acuerdo con el último Código vigente.
  - Estudio de suelos. Debidamente elaborado y firmado por ingenieros especialistas con tarjeta profesional o matrículas vigentes, inscrito en la Oficina de Planeación Municipal.
4. Estudios técnicos y solución de servicios públicos, acordes con la densidad y/o intensidad del uso por desarrollar, así como las condiciones de su mantenimiento.

5. Si lo requiere el proyecto, concepto favorable expedido por la entidad competente, CORPOCALDAS, sobre control de los efectos ambientales y disposición de residuos.
6. Copia de la demarcación.
7. Solicitud de Aprobación Del Proyecto Arquitectónico (En duplicado) en el formato establecido para tal fin, correctamente diligenciado.
8. Fotocopia del recibo de pago del impuesto predial. (Paz y salvo Municipal por todo concepto).
9. Fotocopia de la Escritura.
10. Certificado de Libertad y Tradición expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos cuya fecha de expedición no sea anterior en mas de tres meses a la fecha de la solicitud.
11. Certificado de disponibilidad de servicios públicos expedido por las entidades encargadas de la Administración de cada uno de ellos.

PARÁGRAFO1: La Oficina de Planeación procederá a estudiar y si es el caso a expedir la respectiva aprobación del Proyecto Arquitectónico en un tiempo estimado de 10 días hábiles después de entregado al totalidad de los documentos.

PARAGRAFO 2: Tanto La aprobación del proyecto arquitectónico como la Licencia de Construcción tendrán una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición, la cual podrá ser renovada por un periodos seis meses mas.

#### **ARTICULO. 134 PRESENTACIÓN, APROBACIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO Y EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA DE URBANISMO.**

Para solicitar la Aprobación Del Proyecto Urbanístico y la expedición de licencia de urbanismo, deberán presentarse tres (3) copias de cada uno de los siguientes documentos:

1. Levantamiento Topográfico: planimétrico y carteras del estado actual en escala 1: 2.000, referido a las coordenadas geográficas del IGAC, con localización a Escala 1: 5.000.
2. Planta General: Con medidas, cuadros de áreas, cesiones públicas y comunales, servidumbres, afectaciones índices de ocupación y de construcción, antejardines, número permitido de pisos, perfiles y ancho de vías, etc., En escala 1: 200 o 1: 500 para ser incorporada al Plano Municipal.
3. Planos generales y de detalle de las obras de infraestructura y de servicios en las escalas apropiadas.



4. Certificado de disponibilidad de servicios públicos expedido por las entidades encargadas de la Administración de cada uno de ellos.
5. En el caso de un desarrollo autosuficiente en cuanto a la presentación de uno o varios servicios: Presentación de la justificación y los estudios técnicos.
6. Cronograma. Todos los estudios técnicos deberán ser debidamente elaborados y firmados por ingenieros especialistas con tarjeta profesional o matrícula vigente, inscritos ante la Oficina de Planeación Municipal.
7. Copia de la Demarcación.
8. Solicitud de aprobación del Proyecto Urbanístico (en duplicado) en el formato establecido por la Secretaria de Planeación y Obras publicas para tal fin correctamente diligenciado.
9. Fotocopia del recibo de pago del Impuesto Predial vigente y/o paz y salvo Municipal por todo concepto.
10. Fotocopia de la Escritura.
12. Certificado de Libertad y Tradición expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos cuya fecha de expedición no sea anterior en mas de tres meses a la fecha de la solicitud.
11. Presupuesto de Obras. El cual tendrá una vigencia de un (1) años al cabo de los cuales deberá actualizarse para efectuar cualquier trámite.
12. Reglamento de copropiedad (si es procedente) en el cual se debe indicar claramente:
  - Derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios en cada una de las áreas de la agrupación.
  - Distribución de cada una de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
  - Señalamiento de los usos y actividades permitidos o restringidos.
  - Sistema de Administración y mantenimiento.
  - Plano general en el cual se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo con su forma de copropiedad y uso, debidamente amojonadas, las cuales acompañarán el reglamento.
  - Recibo de pago del impuesto de Delineación Urbana y Ocupación de vías, según liquidación elaborada para la Oficina de Planeación.
  - Paz y salvo Municipal por todo concepto.
  - Póliza de garantía de una compañía de seguros, otorgada ante la Personería Municipal, cuyo monto se fijará de acuerdo con el plazo y presupuesto aprobados.

PARÁGRAFO 1: Una vez reunida la documentación La Oficina de Planeación procederá a estudiar y si es el caso a expedir la respectiva aprobación del Proyecto Arquitectónico.

PARÁGRAFO 2: La aprobación del proyecto arquitectónico se puede gestionar conjuntamente a la Solicitud de la Licencia De Construcción en el formato establecido para tal fin o memorial de responsabilidad de:

- Propietario.
- Arquitecto proyectista.
- Constructor responsable.
- Ingeniero Calculista.
- Ingeniero responsable del estudio de suelos.

PARAGRAFO 3: Tanto La aprobación del proyecto arquitectónico como la Licencia de Construcción tendrán una vigencia de un (1) año contado a partir de su fecha de expedición. Y una Prorroga de seis (6) meses.

#### **ARTICULO. 135 REQUISITOS PARA LICENCIA DE LOTEO.**

Para solicitar la expedición de licencia de loteo, deberán presentarse tres (3) copias de cada uno de los siguientes documentos:

- Levantamiento topográfico a escala 1:500 con cuadro de coordenadas correspondiente, ligado a placas del IGAC.
- Fotocopia de la escritura
- Certificado de Tradición y Libertad cuya fecha de expedición no sea anterior en mas de tres meses a la fecha de la solicitud.
- Paz y Salvo expedido por la Tesorería Municipal

#### **ARTICULO. 136 REQUISITOS PARA APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.**

La Alcaldía expedirá la licencia de uso y funcionamiento la cual tendrá vigencia de un (1) año con vencimiento a 31 de Diciembre al cabo del cual se deberá renovar. Una vez cumplidos ante la Oficina de Planeación los siguientes documentos:

- Solicitud de Licencia De Uso Y Funcionamiento por duplicado en el formato establecido por la administración municipal para tal fin, debidamente diligenciado.
- Certificado de los usos del suelo.
- Anexar recibo de pago del impuesto predial del inmueble donde está localizado el local y el paz y salvo de industria y comercio.
- Cumplir con las exigencias de salud, seguridad, policía y demás normas que se fijen para el funcionamiento del uso solicitado.

- Presentar la Licencia de Construcción aprobada si la edificación es nueva, o de adecuación, si es antigua y se solicita cambio de uso.

PARAGRAFO 1: Una vez reunida la documentación necesaria, la Oficina de Planeación procederá a realizar la respectiva visita, estudiar y si es el caso expedir la LICENCIA DE USO Y FUNCIONAMIENTO.

PARAGRAFO 2: Cuando el interesado no sea el propietario del inmueble, deberá anexar a la documentación requerida la autorización de aquel para destinarlo al uso solicitado.

PARÁGRAFO 3: La licencia de funcionamiento se renovará anualmente previa

- Presentación de la licencia anterior.
- Paz y salvo Municipal por todo concepto.
- Recibo de impuesto predial
- Visita de la Secretaria de Planeación Municipal, para verificar el cumplimiento de los usos y requisitos exigidos por las entidades pertinentes.

### **ARTICULO. 137 LICENCIAMIENTO Y DESARROLLO DE PROYECTOS INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES**

Para el desarrollo de proyectos industriales e institucionales se requiere:

- Demarcación del predio donde se establezca el uso y las normas generales correspondientes.
- Los estudios técnicos y ambientales, según las características del uso solicitado.
- Obtener de conformidad con los artículos anteriores las respectivas licencias para urbanizar, parcelar, construir o cambio de uso y permiso de funcionamiento.
- Para el desarrollo de proyectos en el caso específico de actividades industriales extractivas y de transformación, institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse a lo anterior un estudio de impacto ambiental y de las respectivas propuestas y diseños para su control.
- Para el desarrollo de proyectos en el caso específico de actividades industriales extractivas y de transformación, institucionales, agroindustriales, debe adjuntarse Licencia ambiental expedida por CORPOCALDAS. para obtener las respectivas licencias de urbanización, parcelación y construcción.

### **ARTICULO. 138 LICENCIAS PARA CERRAMIENTOS.**

El Decreto 266 de febrero del 2000 En su articulo artículo 113 elimina las licencias para cerramiento de obra y para reparaciones locativas.

Parágrafo: Cuando lo amerite las autoridades podrán intervenir las obras que amenacen riesgo social o vulneren derechos ciudadanos, o que afecten normas urbanísticas o de

construcción, mediante la aplicación de las medidas correctivas y sanciones establecidas por la Ley 388 de 1997.

#### **ARTICULO. 139 DESARROLLO DE PREDIOS.**

Para el desarrollo de un predio se deben seguir los siguientes parámetros.

1. Diseños posteriores a la certificación de usos del suelo y normas urbanísticas expedidas por la Secretaria de Planeación.
2. Obtener los permisos y licencias respectivas.
3. Las obras de Urbanismo y el señalamiento de las áreas de cesión obligatorias.
4. En agrupación o subdivisión del terreno en súper-manzanas o súper-lotes para el desarrollo de conjuntos de vivienda en las cuales se determinaran las áreas de cesión obligatoria previstas en la urbanización, las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad privada comunal para las cuales se hará el reglamento de copropiedad en el que se debe indicar:
  - Los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los propietarios, en las diferentes áreas de la agrupación.
  - Distribución de las áreas privadas individuales y privadas comunales con sus respectivos índices.
  - Señalamiento de usos y actividades permitidos y restringidos.
  - Sistema de Administración y mantenimiento. Para lo cual se realizará un plano de la agrupación donde se indiquen claramente las diferentes áreas de acuerdo a su forma de propiedad y uso debidamente amojonados, que acompañará al reglamento.

#### **ARTICULO. 140 ACTAS DE URBANIZACIÓN, PARCELACIÓN Y CONSTRUCCIÓN Y RECIBO DE OBRAS.**

A la terminación de las obras autorizadas y con la aprobación por escrito de las Empresas de Servicios Públicos o la entidad designada para el efecto, se procederá a recibir, en el caso de urbanización o Parcelación, el plano topográfico definitivo del conjunto, las áreas de cesiones públicas y las obras de infraestructura, mediante escritura pública otorgada por el urbanizador responsable, a nombre del Municipio, quien los recibirá a través de la Personería Municipal con el visto bueno de la Secretaria de Planeación, mediante un acta de recibo en constancia de que la urbanización, parcelación y/o construcción fue realizada de acuerdo a los planos aprobados y a los requerimientos del Código de Construcciones y estará firmada por el titular de la licencia realizada al finalizar la obra y será el requisito previo para la instalación definitiva de los servicios públicos domiciliarios.

Para la elaboración de esta acta se requiere de los siguientes documentos:

- Solicitud por parte del interesado, dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal.

- Certificado de las entidades pertinentes donde se especifique que las obras se realizaron de acuerdo a los planos aprobados y de conformidad con las normas vigentes sobre construcción e instalación de redes de servicios públicos domiciliarios.

#### **ARTICULO. 141 DE LOS PERMISOS.**

La Secretaria de Planeación Municipal otorgará permisos requeridos como son:

- Permisos De Obra
- Permisos De Demolición
- Permisos de Desenglobe en el Suelo de Categoría Rural.

#### **ARTICULO. 142 PERMISOS DE OBRA.**

Se otorgará permiso de obra para efectuar una ampliación y/o modificación de construcciones sin que se afecten la estructura del inmueble en:

- Planes de vivienda o viviendas con proyecciones de ampliaciones futuras.
- En construcciones existentes sin que se afecten las áreas cesiones establecidas, ni las normas urbanísticas del sector.
- En obras inconclusas que tengan más del sesenta (60%) por ciento construido y donde la licencia de construcción se encuentra vencida.
- Cuando se realicen obras de modificación y ampliación que superen el 40% del área construida del inmueble, se clasificará como licencia de construcción, para lo cual deberá cumplir con los requisitos pertinentes.

Para la obtención del permiso se requiere de los siguientes documentos:

- Solicitud por escrito del permiso de obra, indicando el número de la expedición de la licencia de la urbanización o de la licencia de construcción.
- Número de la ficha catastral del predio.

Parágrafo 1: Para obras de mantenimiento y reparaciones al interior de un inmueble, no se requerirá tramitar permiso de obra.

#### **ARTICULO. 143 PERMISOS DE DEMOLICIÓN.**

Se requiere tramitar permiso cuando se vaya a demolerse el total de una edificación para lo cual deberá presentar los siguientes documentos:

- Solicitud por escrito del propietario del predio, dirigida a la Secretaria de Planeación Municipal, identificando la ficha catastral.
- Documento que acredite propiedad (Certificado de libertad y tradición cuya fecha de expedición no sea anterior en mas de tres meses a la fecha de la solicitud.)
- Oficio justificado y explicando el motivo, carácter y cantidad a demoler.

- Plano de localización.
- Antes de iniciar la demolición debe realizarse un actas de vecindad en la que deben estar presentes La Personería Municipal, el constructor y los vecinos adyacentes a la obra, en la cual se constate el estado de las construcciones vecinas y del espacio público.
- Deberá garantizar que la construcción a demoler estará desocupada.

PARÁGRAFO 1: No podrá demolerse ningún sitio o construcción de interés público o de tratamiento de Patrimonio histórico, arquitectónico y/o ambiental.

PARÁGRAFO 2: Los daños ocasionados por demoliciones o construcciones en las vías, zonas verdes, andenes, redes y similares o vecinos, serán reparados por los responsables de la obra.

#### **ARTICULO. 144 PERMISOS DE DESENGLOBE EN SUELO DE CATEGORÍA RURAL.**

Para la subdivisión de predios rurales se requiere del desenglobe ante la notaria con previa autorización de la Secretaria de Planeación y para que se otorgue esta autorización sin requerirse aún licencia de urbanización o construcción, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Para parcelación el lote deberá tener un área superior a una hectárea.
- Se deberá garantizar que cada lote tenga acceso a la vía regional, si se trata de una parcelación.
- Sí en el desenglobe existe algún lote que se destinará para futuro conjunto cerrado o condominio, se deberá garantizar que las vías internas de éste se conecten a una vía regional.

1. Se permite únicamente una vivienda por cada hectárea.
2. Los desenglobes de predios que no cumplan las consideraciones anteriores deberán cursar trámite de licencia de urbanización o construcción dependiendo el caso.

#### **ARTICULO. 145 PERMISOS DE VENTAS.**

El urbanizador o constructor podrá iniciar venta de inmuebles y ejecutar promesas, contrato de compraventa o escritura, en el momento de expedir el respectivo Permiso De Ventas expedido por la Alcaldía Municipal o la entidad designada para ello, previa a la revisión y aprobación de Planos de loteo y Licencia de Construcción y/o Urbanización.

#### **ARTICULO. 146 SUPERVISION DE OBRAS.**

Durante la ejecución de cualquier obra dentro del Municipio, la Oficina de Planeación llevará a cabo visitas de inspección de su desarrollo, para velar por el debido cumplimiento de las normas y la concordancia de lo construido con el Proyecto Aprobado, bien sea Arquitectónico o Urbanístico.

PARAGRAFO 1: Si durante la ejecución de las obras la Oficina de Planeación Municipal comprueba que estas no están de acuerdo con las normas, planos y cesiones aprobadas, podrá revocar la licencia de construcción o la licencia para obras de urbanismo y parcelación, mediante resolución motivada y contra la cual proceden los recursos de Ley.

#### **ARTICULO. 147 OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR Y/O CONSTRUCTOR.**

1. El interesado deberá construir, de común acuerdo con la Secretaria de Planeación, las vías del Plan Vial que afecten el predio por desarrollar.
2. Todo Urbanizador deberá respetar la malla vial existente y si no la hay en el sector darle continuidad a la existente.
3. Traspaso Al Municipio: Una vez terminadas las obras de urbanización o construcción, de acuerdo con el proyecto aprobado, el propietario traspasará al Municipio las áreas de cesión, las servidumbres, las redes y obras destinadas al uso público. Esto se hará a título gratuito y mediante escritura pública. Las minutas serán preparadas por la Administración Municipal, quien elaborará las escrituras.
4. Los Barrios o Urbanizaciones que a la fecha de acogida la presente norma no hayan escriturado al Municipio las áreas de cesión tendrán un periodo de seis (6) meses para ceder a título gratuito al Municipio estas áreas de cesión.
5. Sistema De Control Ambiental: Cuando se autorice cualquier actividad que pueda causar contaminación o riesgos a la población o al entorno físico, se deberá proceder a elaborar los respectivos estudios de impacto ambiental y obtener conceptos favorables sobre los sistemas de control y mitigación de contaminación o eliminación de cualquier tipo de riesgo, requeridos por las entidades competentes. Estos estudios deberán ser previos a la expedición de las Licencias de Construcción.

### **CAPITULO 10. DE LAS SANCIONES**

**ARTICULO. 148** La Secretaria de Planeación Municipal procederá a informar por escrito a la Alcaldía Municipal, sobre las infracciones a las normas consignadas en el presente acuerdo. Una vez:

- Estudiadas.
- Notificado el interesado.
- Presentados los descargos.

La Alcaldía procederá, si es el caso a imponer las sanciones, las cuales se emitirán por medio de resoluciones administrativas, firmadas por el Alcalde, según la modalidad y gravedad.

#### **ARTICULO. 149 SE SANCIONARAN.**

1. A quienes parcelen, urbanicen o construyan bajo cualquier modalidad, sin la respectiva licencia vigente o inicie cualquier tipo de obra, diferentes a los estudios técnicos, se les impondrán las sanciones a que hace referencia el Artículo 104 de la Ley 388 de 1997.
2. A quienes use o destinen un inmueble a un fin diferente al previsto en la respectiva Licencia De Uso Y Funcionamiento o carezcan de ella, estando obligados a obtenerla.
3. Para quienes ocupen el espacio público de forma permanente como: los parques públicos, zonas verdes, bienes de uso públicos, etc. o los encierren sin autorización de las autoridades de Planeación o la Administrativas.

Previas las anteriores consideraciones se impondrán las siguientes sanciones:

- Orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra según lo dispuesto por el Decreto 2150 de 1995 (artículos. 46 y 61).
- suspensión de los servicios públicos, excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio.
- Multas sucesivas que oscilaran entre medio salario mínimo legal diario y doscientos salarios mínimos legales mensuales cada una.
- La demolición total o parcial de la obra construida sin licencia y que contravenga las normas urbanísticas o volumétricas.
- La demolición total de la obra que no se encuentre autorizada en la licencia y en contravención a las normas urbanística, y a la demolición de la parte del inmueble no autorizada en contravención a lo previsto en la licencia.

PARÁGRAFO 1: La autorización de cerramiento podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes, por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, garantizando a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

4. La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola, se regirá por el Decreto Ley 1333 de 1986 Código de Régimen Municipal artículos. Certificado de usos del suelo y contravenciones de policía, respectivamente.
5. A quienes ocupen las vías sin el respectivo permiso se les impondrán las siguientes sanciones: Multas sucesivas de cinco (5) salarios mínimos legales diarios.



PARAGRAFO 1: Las multas se impondrán sucesivamente hasta tanto el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. Para esta adecuación o la obtención de los respectivos permisos se establecerán plazos perentorios..

PARAGRAFO 2: El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal y será destinado a la financiación de programas de reubicación de los habitantes de las zonas de alto riesgo.

### **ARTICULO. 150 DE LAS ACCIONES SOBRE LAS SANCIONES.**

Los actos del Alcalde a los cuales se refieren los artículos anteriores y aquellos a los cuales se refiere el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las sanciones contencioso - administrativas, previstas en el respectivo código en primera instancia, ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

**ARTICULO. 151** El Alcalde o quien haga las veces, por solicitud de cualquier ciudadano de la personería municipal, estudiará y si es el caso podrá iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de un predio y el lanzamiento de sus ocupantes de hecho, aún cuando el propietario o tenedor no haya invocado la acción a la cual se refiere la ley, siempre y cuando la ocupación o los asentamientos que se hayan efectuado , se estén llevando a cabo o sea posible determinar que se efectuarán, a juicio del alcalde, atenten o puedan presentar riesgos para cualquier ciudadano, la comunidad o vayan en contra de las normas municipales.

**ARTICULO. 152** El Alcalde o quien haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la ley 11 de 1986, podrá iniciar la acción a la cual se refiere el artículo anterior cuando presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en predios en los cuales no esté permitido adelantar construcciones por razón de:

- Reglamentación o de uso del suelo
- Carencia de aprobaciones y licencias
- Condiciones físicas del terreno
- Ubicación en zonas de alto riesgo
- Características de aptitud de las construcciones
- Atentado contra la seguridad, tranquilidad y sanidad del individuo o la comunidad

**ARTICULO. 153** Las autoridades competentes, al expedir las ordenes de desocupación, lanzamiento o sellamiento podrán ordenar la demolición de las obras construidas sin las respectivas licencias, así como los trabajos que se consideren necesarios para la restitución al estado original, conservación , reconstrucción o restauración del inmueble afectado.

**ARTICULO. 154** Las obras a las cuales se refiere el artículo anterior se ejecutarán por cuenta y riesgo del propietario del inmueble; en el evento de que aquel no las ejecute en el plazo otorgado por la Alcaldía, la Administración Municipal podrá asumir su ejecución adicionando un 10% por concepto de administración al costo de las obras; este valor se incluirá en los recibos de impuesto predial y podrá ser cobradas por jurisdicción coactiva, si es el caso. Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de la imposición de las demás sanciones a las cuales se refiere el presente capítulo, así como también a las civiles y penales a que haya lugar.

**ARTICULO. 155** Toda resolución en la cual se imponga sanciones por contravención a las normas municipales vigentes será notificada a las asociaciones profesionales y entidades que vigilan el ejercicio de las diferentes profesiones, para que aquellas apliquen las medidas pertinentes. Así mismo, si la gravedad del caso lo amerita, se podrá cancelar la inscripción municipal de la empresa, profesional, maestro o técnico, lo cual impedirá el ejercicio de su profesión u oficio dentro del territorio municipal.

**ARTICULO. 156** Cuando se imponga medidas de suspensión o corrección de obra, se deberá comunicar a las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos, para que se abstengan de su instalación en las construcciones que dieron lugar a la medida. La prestación de los servicios con violación a lo dispuesto en este artículo hará incurso al responsable con causal de mala conducta, la cual se sancionará con la destitución del empleo.

**ARTICULO. 157** La aplicación de las disposiciones contenidas en la presente norma debe hacerse dentro de las facultades y limitaciones que establecen la constitución y las leyes, a fin de solicitar la tutela administrativa del departamento en cuanto a la planeación y coordinación del desarrollo regional.

**ARTICULO. 158 COMPATIBILIDAD ENTRE USOS.**

En caso de que la compatibilidad entre usos no se cumpla, la Secretaria de Planeación Municipal, previa comprobación, podrá solicitar ante la autoridad competente la suspensión del Uso y el traslado de la actividad al sector correspondiente.

**CAPITULO 11. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES, NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD Y AREAS DE CESION**

**ARTICULO. 159 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES** con el propósito de poder aplicar los criterios del ordenamiento urbanístico y arquitectónico, se establecerán las siguientes normas:

Serán objeto de prestación obligatoria de servicios públicos por parte del Municipio, sólo aquellos predios que se desarrollen según normas establecidas por la presente norma.

## **ARTICULO. 160 MARCO LEGAL**

El marco legal que regula la formulación de las normas urbanísticas está contenido en la Ley 388/97, de Desarrollo Territorial, y sus Decretos reglamentarios:

- Decreto 879/98, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal
- Decreto 1420/98, por el cual se reglamentan (algunos artículos) que hacen referencia a temas de avalúos.
- Decreto 1599/98, por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.
- Decreto 151/98, por el cual se dictan las reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- Ley 400 NSR/98 (Código de Sismo resistencia )
- Demás leyes, acuerdos o decretos vigentes que lo reglamenten.

## **ARTICULO. 161 TAMAÑO Y FRENTE MÍNIMO DEL LOTE.**

Dentro del territorio municipal no se permiten subdivisiones de las cuales resulten predios con áreas o frentes menores de los específicamente indicados en cada una de las zonas. Los predios con áreas o frentes inferiores a los señalados, existentes con escrituras anteriores a la sanción la presente norma, se regirán por las mismas normas urbanísticas, que se aplicarán como caso especial, en cada zona, con el fin de facilitar su desarrollo.

## **ARTICULO. 162 DENSIDAD MÁXIMA.**

Se expresa en número de viviendas por unidad de área (Lote, fanegada o hectárea) siempre en su cantidad máxima.

## **ARTICULO .163 INDICE MÁXIMO DE OCUPACIÓN.**

Se hará explícito en cada uno de los sectores y zonas y será aplicable a todos los usos permitidos, siempre en su cantidad máxima.

## **ARTICULO. 164 INDICE MÁXIMO DE CONSTRUCCIÓN.**

Se hará explícito en cada uno de los sectores y zonas y será aplicable a todos los usos permitidos, siempre en su densidad máxima.

## **ARTICULO. 165 VIVIENDA.**

Tipo de Vivienda	LOTE		CONSTRUIDO		AISLAMIENTOS
	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Aislamiento posterior
Interés Social (Unifamiliar)	54	6	48	6	3x3=9 M2
Unifamiliar	72	6	48	6	6x3=18 M2
Bifamiliar	100	10	90	9	6x3=18 M2
Multifamiliar (Hasta 5 pisos)	200	10	98	7	10x3.5=35 M2

#### **ARTICULO. 166 RETROCESO A PARAMENTO.**

Como requisito para obtener la licencia de construcción, todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten en sus diferentes modalidades, deberán cumplir con lo establecido en la Demarcación de Niveles y Paramentos y retroceder la construcción al paramento al momento de la ejecución de la obra autorizada, obligación que deberá precisarse en la licencia.

#### **ARTICULO. 167 SISMO RESISTENCIA.**

Todas las Actuaciones Urbanísticas que se adelanten en el Municipio, deberán ajustarse a lo dispuesto en las NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTES "NSR-98" Ley 400 de 1997 (modificadas parcialmente por los decretos 34 de 1999 y 2809 de 2000) o el documento que lo reemplace, los cuales se adoptan como parte integral de la presente Normativa y son de obligatorio cumplimiento. Por tanto las normas específicas para urbanización que expida las administraciones municipales deberán armonizar con dichas normas.

#### **ARTICULO. 168 PROTECCIÓN E INTEGRACIÓN DE LAS PERSONAS DISCAPACITADAS.**

1. MARCO LEGAL: Todas los Desarrollos Urbanísticos y Construcciones que se adelanten en el Municipio de Samaná, deberán ajustarse a lo dispuesto en:
  - La Ley 361 de 1997, Mecanismos de Integración Social para personas con limitación, la cual se adopta como parte integral de la presente Normativa.
  - La Ley 12 de enero 27 de 1987 "Por la cual se suprimen algunas barreras arquitectónicas y se dictan otras disposiciones", relacionadas con personas discapacitadas.
  - La Resolución No. 14861 de Octubre 4 de 1985 y reglamentaria de la Ley 9ª de 1979 y "Por la cual se dictan normas para la protección, seguridad, salud y el bienestar de las

personas en el ambiente y en especial de los minusválidos", especialmente en el diseño y construcción de andenes, vías peatonales, parqueaderos, barreras, señalización, ambientes interiores, circulaciones interiores, rampas, escaleras, ascensores, servicios sanitarios y duchas.

2. Del Diseño de Las Construcciones y edificaciones: Los lugares de los edificios públicos y privados que permiten el acceso al público en general, deberán diseñarse y construirse de manera tal que faciliten el acceso y tránsito de personas cuya capacidad motora o de orientación esté disminuida por la edad, la incapacidad o la enfermedad. Entre estas las edificaciones destinadas a:

- Prestación de servicios de Salud: hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales.
- Centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidades de la educación.
- Los escenarios deportivos.
- Los edificios de la Administración Pública.
- Los edificios donde funcionen servicios públicos básicos y domiciliarios.
- Los supermercados
- Los bancos y establecimientos financieros.
- Los parqueaderos y los medios de transporte.
- Los Centros culturales y parques públicos.

3. De Las Licencias Y Permisos: La Secretaría de Planeación y Obras Públicas Municipal de conformidad a la función asignada por el Art. 3o. de la Ley 12 de 1987 no podrá expedir licencia o permiso de construcción a sus respectivos titulares, sin que el respectivo proyecto arquitectónico no cumpla con los siguientes requisitos de accesibilidad para los discapacitados:

#### **ARTICULO. 169 CERRAMIENTO DE LOTES.**

Todos los lotes sin edificar, localizados dentro del perímetro urbano, vinculados directamente con el sistema vial desarrollado, deberán ser encerrados de acuerdo con las siguientes normas:

1. Para lotes entre medianerías, con un muro de una altura mínima de 2.30 m, el cual deberá respetar el paramento definido para las vías respectivas.
2. Para lotes de otras características, cerramiento en malla con una altura mínima de 1.50 m, el cual deberá respetar el paramento definido para las vías respectivas.
3. Todos los lotes en proceso de construcción o demolición deberán tener un cerramiento provisional construido según el paramento definido para la vía y deberá proveer la protección necesaria para los peatones.
4. Los dueños de los lotes deberán construir andenes en los sectores de colindancia con las vías públicas.

#### **ARTICULO. 170 VOLADIZOS O ALEROS DE PROTECCIÓN.**

A partir de la vigencia de la presente Normativa se permitirán los voladizos o aleros de protección, con las siguientes condiciones:

1. Cuando la edificación se localice en una cuadra en la cual el setenta por ciento (70%) de las construcciones tengan voladizos o aleros de protección, en cuyo caso el nuevo voladizo o alero de protección, no superará en sus medidas a los ya existentes.
2. Los voladizos o aleros de protección, sobre andenes no superaran el cuarenta por ciento (40%) de éste y hasta un máximo de ochenta centímetros (80 cm), aclarando que la zona de protección ambiental no hace parte del área del andén.
3. Si se genera fachada sobre zonas verdes, de protección ambiental, aislamientos de rondas y quebradas, aislamientos de colectores, los voladizos o aleros de protección no superaran cincuenta centímetros (50 cm).

#### **ARTICULO. 171 TRATAMIENTOS DE FACHADAS Y CULATAS DE LAS EDIFICACIONES.**

1. Los propietarios de los inmuebles están obligados a la conservación y mantenimiento de las fachadas de los inmuebles.
2. Las fachadas de los predios habilitados para parqueaderos de uso público deberán ser en mampostería, debidamente revocadas y terminadas, con accesos que permitan la entrada y salida simultánea de los vehículos y que no afecten la continuidad del nivel de los andenes.
3. En predios esquineros que lindan con zonas verdes, de protección ambiental, aislamientos de cuerpos de agua y aislamientos de colectores se podrán generar fachadas sin ningún tipo de acceso.
4. Las culatas deberán ser debidamente revocadas y terminadas.

#### **ARTICULO. 172 AISLAMIENTOS.**

Son las zonas verdes arborizadas de carácter privado, contempladas dentro de los desarrollos y se indicarán explícitamente en cada sector o subsector y tendrán el carácter de mínimos.

De predios vecinos: Cuando se exijan, serán proporcionales a la altura permitida.

De vías locales: Donde se exijan, serán proporcionales a la altura permitida, al ancho de la vía y serán tratados como antejardines, empradizados y arborizados.

- En las edificaciones donde se autorice comercio en primer piso, se podrán tratar como zona dura a continuación del andén, hasta un máximo de 50%.
- No podrán ser ocupados por construcciones.

- En caso de viviendas unifamiliares o bifamiliares solo podrán albergar un sitio de parqueo descubierto.
- En caso de agrupaciones o multifamiliares, comercio o institucional, podrán albergar una portería no mayor de 15M2 de construcción.
- Posteriores: Serán proporcionales al tamaño del lote y la altura de las edificaciones permitidas.
- Entre edificaciones en el mismo predio: Cuando tengan diferente uso o propietario.

4. **CARACTERÍSTICAS GENERALES:** Los aislamientos no podrán tener ningún tipo de cubierta; los cerramientos deben permitir visuales al interior y serán de carácter paisajístico, con un antepecho de altura máxima de 0.80 metros; los antejardines o zonas verdes localizadas frente a los predios deben ser tratados como jardines y/o áreas forestales.

No se permiten usos diferentes al forestal en las áreas de aislamiento, con excepción de las áreas de acceso, portería, control y carriles de desaceleración (policías) necesarios, que en ningún caso podrán exceder el veinte (20 %) por ciento de la longitud total del aislamiento.

En los casos en que por las características del predio, no se alcance el índice de ocupación máximo permisible (55% o 45%), primarán en todo caso los aislamientos, zonas verdes y áreas de manejo ambiental, establecidas en la presente normativa.

5. **PROHIBICIONES.** Las áreas libres, zonas verdes, zonas de reforestación y áreas de circulación no podrán ocuparse como zonas de almacenamiento de materias primas ni productos ni subproductos en proceso o terminados. Las zonas de almacenamiento requeridas deberán considerarse dentro del área de ocupación prevista.

#### **ARTICULO. 173 ALTURAS.**

- En la zona de interés histórico y arquitectónico, se permitirá altura máxima de 2 pisos sobre la calle real, conservando las alturas de entresijos existentes.
- En el sector de influencia del Centro Histórico, se permitirá una altura de 1 hasta 3 pisos de acuerdo a las características del entorno.
- Sobre las zonas subnormales se permitirán alturas máximas de un piso a excepción de la zona contigua a la Plaza de ferias de acuerdo a lo relacionado en el componente urbano en el capítulo de zonificación del suelo urbano.
- Para el resto del suelo urbano serán generalmente de 1 y 2 pisos de acuerdo a lo relacionado en el componente urbano capítulo.
- Los desniveles con respecto al nivel de la calle, solo se permitirán en aquellos casos en que la estructura y las condiciones de habitabilidad lo permita.

#### **ARTICULO. 174 CONTINUIDAD.**

Cuando se desarrollen construcciones contiguas o en serie, deberá existir una solución de continuidad en las alturas, paramentos y voladizo, para conservar la armonía general y los perfiles urbanos. Las nuevas construcciones ubicadas en cualquiera de los sectores o subsectores urbanos deberán empatar recíprocamente con los parámetros y alturas de las construcciones vecinas preexistentes, en caso de no existir aislamientos o normas que los modifiquen.

**PARÁGRAFO 1:** Para predios con dimensiones menores de las especificadas en cada sector o subsector, existentes con anterioridad a la sanción de la presente norma en los cuales se exija aislamiento, se tendrá en cuenta la siguiente proporción:

Aislamiento lateral o posterior: Un metro de aislamiento por cada metro de altura de la construcción propuesta, sin sobrepasar las alturas permitidas en el sector o subsector.

### **ARTICULO. 175 ARISTAS DE ESQUINAS (OCHAVES).**

No son muy frecuentes en el suelo urbano, sin embargo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Para lotes esquineros cuyo ángulo de fachada sea mayor o igual a 90 grados, los ochaves deberán ser rectas de 4 metros perpendiculares a la bisectriz del ángulo.
- Para lotes esquineros cuyo ángulo de fachada sea menor a 90 grados, los ochaves serán rectas o curvas tangentes a 3 metros del punto de encuentro de la proyección de las líneas de fachadas.
- Los ochaves sobre vías angostas o peatonales, serán mínimo de 2 metros.

### **ARTICULO. 176 ANDENES.**

Los andenes hacen parte de la conformación de las calles y su función es de uso exclusivo para la circulación peatonal.

En Samaná un gran porcentaje, no cumplen la función para la que fueron creados, como es la de brindar y proporcionarle protección y seguridad, en un libre tránsito o circulación al peatón, por lo tanto es necesario recuperación del espacio público y hacer útil la vida del andén para que realmente pasen a hacer parte de un bien común, sin que se excluyan a los discapacitados del uso de estos.

Por tal motivo la Administración Municipal realizara:

- Los correctivos pertinentes en cuanto a la recuperación del espacio público.
- Estudio y Rediseño de andenes (incluye zonas verdes), teniendo en cuenta pendientes, ancho, altura, continuidad, accesibilidad circulación para discapacitados de acuerdo al Plan de espacio público urbano.

### **ARTICULO. 177 ZONAS VERDES.**



Toda nueva edificación deberá ceder espacio para zonas verdes. Las zonas verdes mantendrán la constante de diseño original y solo se modificaran una vez realizado el estudio y diseño de andenes que deberá incluir el diseño de las zonas verdes.

Las zonas verdes para urbanizaciones nuevas serán mínimo de 2 metros de ancho, aún en las urbanizaciones de tipo social y aunque solo haya una vía peatonal.

**ARTICULO. 178 SOTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Se permitirán a los sectores y subsectores indicados explícitamente.

1. Sótanos: Totalmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público.
2. Semisótanos: Parcialmente subterráneos, sus rampas tendrán una pendiente máxima del 20% y no podrán ocupar el espacio público-El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá estar a más de 1.30 mts. sobre el nivel del sardinel de la vía.

PARÁGRAFO 1: En los sótanos y semisótanos solo se permiten parqueaderos, depósitos y cuartos de máquinas.

**ARTICULO .179 GARAJES Y PARQUEADEROS.**

Los accesos a garajes y parqueaderos, deberán alejarse lo máximo de las esquinas y utilizar las vías de menor tráfico vehicular y se reglamentaran de acuerdo con el área de la edificación, numero de viviendas o locales o estratos de la siguiente manera:

**1. PARA VIVIENDA Y EDIFICACIONES PUNTUALES:**

<b>EDIFICACION</b>	<b>Área</b>	<b>No. de Parqueadero para Residente</b>	<b>No. de Parqueadero para visitantes</b>
VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR (INCLUIDA V.I.S.)	54 a 120 M2	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 10 viviendas
	mayor a 121 M2	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	30 M2 - 69 M2	1 por cada vivienda	1 por cada 10 viviendas

	70 M2 - 120M2	1 por cada vivienda	1 por cada 8 viviendas
	121 M2 y Mas	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas
Urbanizaciones Unifamiliares	66 - 120 M2	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 10 viviendas
	Mayor a 121 M2	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas
Urbanizaciones Multifamiliares	30 M2 - 69 M2	1 por cada vivienda	1 por cada 10 viviendas
	70 M2 - 120 M2	1 por cada vivienda	1 por cada 8 viviendas
	Mayor a 120 M2	2 por cada vivienda	1 por cada 4 viviendas
Nota: Los parqueaderos para visitantes deberán ser bahías integradas a la red vial de la ciudad, sin que se afecten los andenes, zonas verdes o antejardines.			

<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>Estrato o tipo</b>	<b>No. de Parqueadero para Residente por Area Útil Construida AUC</b>	<b>No. de Parqueadero para visitantes por Area Útil Construida AUC</b>
EDIFICACIONES COMERCIALES INSTITUCIONALES O INDUSTRIALES	Salud y similares	1 por cada 40 M2 AUC	1 por cada 40 M2 AUC
	Educación	1 por cada 50 M2 AUC	1 por cada 50 M2 AUC
	Comercio	1 por cada 40 M2 AUC	1 por cada 40 M2 AUC
	Industria	1 por cada 50 M2 AUC	1 por cada 50 M2 AUC
Nota: Las edificaciones para uso industrial deberán contar con área para patio de maniobras, cargue y descargue y las medidas de estas deberán estar diseñadas de acuerdo con el vehículo de operación que se utilice.			

**PARÁGRAFO 1: Normas Generales Para Parqueaderos**

- Tanto las rampas de acceso como las interiores: No deben exceder el 30% de pendiente positiva o negativa.
- La rampa de acceso debe empezar del límite del paramento hacia adentro.

- La circulación vehicular será de 5 metros como mínimo y las medidas de parqueo serán de 2.50 metros x 4.5 metros mínimo.
- No se permitirán cambios de usos en espacios que hayan sido destinados para parqueaderos o garajes.
- No se podrán ocupar los andenes o las zonas verdes en los parqueaderos.
- Si una nueva edificación no puede cumplir con estas normas, sus propietarios deberán pagar el equivalente a 10 salarios mínimos mensuales por cada parqueadero que no construya. Estos recaudos irán a las arcas municipales y se destinarán para la construcción de parqueaderos públicos.
- ESCALERAS: Deberán estar conectadas con el resto de la edificación.

### **ARTICULO. 180 CELADURÍA,**

Será contemplada como área construida, deberá por lo tanto ser tenida en cuenta para la liquidación de todos los impuestos pertinentes.

1. En el sector rural: Deberá estar incorporada al diseño general y a la copropiedad, no se podrá enajenar y ocupará un Área máxima 60 m.<sup>2</sup>.
2. En el sector urbano: Deberá estar incorporada al diseño general, a la copropiedad preferiblemente a la volumetría, no se podrá enajenar y ocupara un Área máxima: 12 M<sup>2</sup>

PARÁGRAFO: Toda agrupación o multifamiliar que albergue 10 o más viviendas deberá tener una portería en su acceso principal con un Área máxima: 12 M<sup>2</sup>.

### **ARTICULO. 181 OPCIONES DE INTERVENCIÓN.**

Dentro de los predios ya edificados a la sanción de la presente norma y / o las construcciones aprobadas en el futuro, se podrán acometer, previa obtención de la respectiva Licencia de Construcción para los casos a continuación las siguientes obras:

1. Restauración: En construcciones de valor histórico reconocido (Conservación arquitectónica).
2. Reparaciones y mantenimiento general: Que no altere en absoluto la distribución, ni la volumetría, ni las características estilísticas del inmueble.
3. Reformas y adecuaciones: Para el mismo uso permitido dentro de los sectores, que no impliquen alteraciones volumétricas, estilísticas ni de fachada, en las cuales se incluyen las intervenciones estructurales que contribuyan con la estabilidad del inmueble.
4. Ampliaciones: Que cumplan con las normas urbanísticas, volumétricas y demás establecidas para el sector o zonas, en las cuales se preserve la unidad arquitectónica del inmueble.

### **ARTICULO. 182 NORMATIVA PARA AISLAMIENTOS DE LAS REDES ELÉCTRICAS.**

Para las redes eléctricas se establecen los siguientes aislamientos, medidos a lado y lado del eje de la red:

Tensión de la red	Aislamiento en ml.
Línea de 500 Kv.	32.00
Línea de 230 Kv	16.00
Línea de 115 Kv	8.00
Línea entre 44 a 115 Kv	5.00

Para Líneas Entre 13.2 Y 34.5 Kv	Distancia Conductores (Ml)	
	13,2 Kv	34,5 Kv

AISLAMIENTO HORIZONTAL	A paredes y voladizos	1,5	1,5
	A ventanas	1,5	1,8
	A balcones y sitios accesibles a personas	1,5	1,8
	A chimeneas, avisos, antenas de radio y TV, tanques	1,5	1,8

AISLAMIENTO VERTICAL	Encima o debajo de techos o voladizos no accesibles	3,0	3,0
	Encima o debajo de balcones y techos accesibles a personas	4,6	4,6
	Encima o debajo de chimeneas, avisos, antenas de radio y TV, tanques	6,0	6,0

Parágrafo: Las zonas de aislamiento bajo las líneas eléctricas, no podrán ser arborizadas ni ocupadas con ningún tipo de amoblamiento que impida u obstaculice el mantenimiento de las mismas.

### **ARTICULO. 183 NORMAS SOBRE EL MANEJO DE RESIDUOS PELIGROSOS, INDUSTRIALES, Y ALTAMENTE CONTAMINANTES.**

Los efectos sobre el suelo se analizan teniendo en cuenta los siguientes aspectos: La producción de residuos sólidos industriales y la afectación del medio suelo, en los predios o en inmediaciones de la industria en consideración.

### **ARTICULO. 184 RESIDUOS SÓLIDOS INDUSTRIALES ESPECIALES.**

Se consideran los residuos sólidos generados durante el proceso industrial e incluye aquellos desechos que significan un alto riesgo tanto para el personal que los manipula, como para el medio ambiente. Tipos de estos desechos son los desechos tóxicos a base de plomo, sustancias reactivas y patológicas producidas en la industria química y en la agroindustria.

El manejo y disposición de estos desechos esta reglamentado en la Resolución 2309 de 1.986 del Ministerio de Salud Nacional.

### **ARTICULO. 185 AFECTACIÓN DEL MEDIO SUELO.**

Esta afectación se refiere a la desestabilización de terrenos, generación de condiciones de erosión y depósito de desechos en las instalaciones de la industria. También se incluye aquí el incumplimiento de los retiros a las corrientes de agua.

Según el Decreto 501 de 1989 (Código de Minas) no están permitidas las actividades agrícolas o mineras en el área urbana del municipio.

#### **ARTICULO. 186 SITUACIONES DE RIESGO.**

El manejo de sustancias peligrosas, plaguicidas, artículos pirotécnicos, explosivos, ácidos, material radioactivo, para efectos de esta clasificación industrial. se reglamenta según los Artículos 130 al 154 de la Ley 09/79, Código Sanitario Nacional y en los siguientes capítulos del Estatuto Colombiano sobre Seguridad e Higiene Industrial:

- Titulo III
- Capitulo V de las radiaciones ionizantes
- Capitulo IX de las sustancias infecciosas y tóxicas
- Capitulo X. De las sustancias inflamables y explosivas
- Titulo VII De los explosivos, manejo y transporte.

Además, se hace expresa prohibición de ubicación de polvorerías en el suelo urbano, envasadoras o distribuidoras de gas en zonas residencial o de actividad múltiple.

#### **ARTICULO. 187 NORMAS QUE CONTROLAN LA CONTAMINACIÓN POR RUIDO, OLOR Y POR VEHÍCULOS.**

##### 1. MARCO LEGAL:

- Resolución No 08321 de 1.983 del Ministerio de Salud Nacional, sobre la protección y conservación de la audición, de la salud y del bienestar de las personas por causa de la producción y emisión de ruidos.
- El Decreto 948 del 5 de Junio de 1995, referente a la protección y el control del aire en el país reglamenta:
  - La contaminación del aire por fuentes móviles.
  - La contaminación del aire por fuentes fijas: fabricas, establecimientos comerciales o de servicios, quemas agrícolas, canteras, plantas trituradoras de materiales para construcción y construcciones.
  - La contaminación por ruido, causada por bocinas, tubos de escape, maquinaria industrial, actividades comerciales y de servicios, altoparlantes, aeropuertos, etc.
  - Los olores ofensivos. Producidos por cierto tipo de procesos productivos o disposición inadecuada de desechos.

- También dentro de este decreto se determina que en casos graves de contaminación, las autoridades ambientales podrán declarar a las ciudades en estado de prevención, alerta o emergencia.
- El Decreto 948 del 5 de Junio de 1995, prohíbe las emisiones de contaminantes en vehículos Diesel, que tenga una opacidad mayor a la autorizada. Esta opacidad es una forma de medir la contaminación que produce el humo negro y se determina mediante pruebas técnicas.
- Decreto ley 2811 de julio de 1974, artículos 187, 188 y 192, consideran el factor ruido, como afectación a la calidad ambiental para los usos urbanos y residenciales.

2. Contaminación Por Ruidos, Olores Y Vibraciones: Se considera que hay contaminación del aire y/o ruido cuando se altera su composición habitual por la descarga de sustancias o compuestos, en condiciones de duración, concentración o intensidad que afecten la vida animal, vegetal, y la salud y el bienestar humano ( Organización Mundial de la Salud, 1.989 ).

Dentro de las empresas que puedan ocasionar este tipo de perturbaciones por vibraciones se clasifican aquellas que tienen procesos del siguiente tipo:

- Procesos de trituración o molienda de materiales.
- Procesos de zarandeo.
- Procesos de transporte interno por elevadores de cangilones y/o bandas vibratorias.

Los principales factores contaminantes son:

- Las industrias: algunas industrias constituyen fuentes principales de contaminación tanto del aire, como del agua y por ruido, un único proceso de identificación puede servir para determinar cual es el aporte de las mismas a los diversos tipos de contaminación.
- Otras fuentes de contaminación por ruido y/o olor son: las estaciones de servicio de gasolina, establecimientos públicos (discotecas, bares y cantinas, billares, bingos, plaza de mercado).
- Fuentes móviles: Las sustancias sometidas a control en vehículos terrestres son el monóxido de Carbono(CO), dióxido de nitrógeno (NO<sub>2</sub>) y partículas de hidrocarburos inquemados (HC), establecidos en la ley de aire. Limpio de la equivalencia para la protección del medio ambiente de los Estados Unidos, norma que se ha constituido en la base para la reglamentación del tema en varios países de América Latina, incluida Colombia.
- Ruidos Aeronáuticos: El impacto sonoro generado por los aeropuertos, son producto de las operaciones de aterrizaje, despegue, rodaje, circulación, prueba de motores y el procedido por auxiliares como el LP (LOUD PRESSURE).

## **ARTICULO. 188 ACTIVIDADES QUE REQUIEREN PERMISO.**

- Quemadas abiertas en zonas rurales.
- Descarga de humos, gases vapores o partículas a través de ductos o chimeneas en establecimientos industriales, comerciales o de servicios.
- Emisiones producidas por explotaciones mineras a cielo abierto.
- Incineración de residuos sólidos, líquidos y gaseosos.
- Operación de calderas e incineradores.
- Quemadas de combustibles en campos petroleros y de gas, en operación ordinaria.
- Producción de lubricantes y combustibles.
- Actividades que generen olores ofensivos.

**ARTICULO. 189 NORMAS PARA VÍAS Y TRANSPORTE.**

NORMAS PARA VÍAS Y TRANSPORTE URBANO: Mientras se formula o aprueba el plan vial municipal, el municipio se regirá por las siguientes normas.

1. Clasificación Y Jerarquización De Las Vías Urbanas.

VÍAS EN NUEVAS URBANIZACIONES (Valores en metros)

VIA	PARAMENTO A PARAMENTO	ANDEN	ZONA VERDE	CALZADA	SEPARADOR
Vía principal	Mínima 21.0	2.25	4.50	Mínima 7.5	
Vía secundaria	19.0	2.00	4.00	7.0	-
Vía local (VL1)	16.0	1.75	3.50	6,5	-
Vía local (VL2)	14.5	1.50	3.00	5,5	-
Vía local (VL3)	11.0	1.20	2.00	5.0	-

Para las vías peatonales la sección será definida por Planeación Municipal, pero en ningún caso podrá ser menor de 2,20 metros y no se permiten accesos a viviendas por este tipo de vías.

Criterios de diseño de las Vías Urbanas:

- El trazado y normas de diseño de las vías del Plan Vial y las intersecciones serán fijadas por la Secretaría de Planeación Municipal, acorde con el Plan Vial Urbano.
- El trazado y normas de diseño de las vías del Plan Vial y las Arterias Secundarias y Colectoras, y las intersecciones serán fijadas por la Secretaría de Planeación Municipal, acorde con el Plan Vial Urbano
- Velocidad de Diseño: Se establecen para vías urbanas, las siguientes velocidades de diseño:
  - Vías principales 60 Km../h

- Vías secundarias 50 Km./h
- Vías locales 30 Km./h

- Pendientes: Las pendientes máximas permitidas para las vías serán del 8, 10 y 12%, respectivamente.
- Drenaje: Para facilitar el drenaje en todo tipo de vía, la pendiente mínima no debe ser inferior al 0,5%.
- Bombeo: Toda vía debe tener un bombeo comprendido entre 1 en 40 (2,5%) y 1 en 48 (2%), en los tramos donde la vía no tenga peralte. En la intersección de una vía secundaria con una de mayor jerarquía, la vía secundaria debe acomodarse al perfil de la vía principal, la cual conservará su sección transversal normal a lo largo de la intersección.

#### **ARTICULO. 190 RETIROS OBLIGATORIOS DE PARAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN NUEVAS.**

Decreto, 948/95, Art. 53. El diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en áreas urbanas o cercanos a poblados o asentamientos humanos, deberá contar zonas de amortiguación de ruido de 10 mts, y con elementos de mitigación del ruido ambiental.

- Vías nacionales: Sobre las vías de índole nacional se deberá dejar un retiro de 20 metros respecto al eje de la vía.
- Vías departamentales: Sobre las vías de índole departamental se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.
- Vías municipales: Sobre las vías de índole municipal se deberá dejar un retiro de 15 metros respecto al eje de la vía.

#### **ARTICULO. 191 NORMAS MINIMAS DE HABITABILIDAD Y SEGURIDAD - ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.**

Independientemente del uso o destinación o si se trata de construcciones nuevas, reformas o ampliaciones, todos los espacios habitables deberán proveerse de ventilación e iluminación natural, a través de fachadas, patios o vacíos interiores exceptuando los siguientes casos:

1. Los únicos espacios que no se consideran habitables en una vivienda son los servicios sanitarios los cuales se proveerán como mínimo de iluminación artificial y sistemas de ventilación.
2. Cuando por razones de seguridad o de sus características específicas de uso, estos espacios requieran de cerramiento total, se proveerá como mínimo de iluminación artificial y sistemas de ventilación.



## **ARTICULO. 192 PUERTAS.**

Toda puerta, incluyendo en ella el marco y la cerradura, pueden considerarse como elemento de un medio de evacuación siempre y cuando cumpla con los requisitos especificados en la NSR-98 y en la presente Normativa:

### **1. Dimensiones:** Cada puerta individual debe tener:

- A lo ancho una luz mínima efectiva de 80 cm.
- Las destinadas a dormitorios, en que esa longitud se puede disminuir hasta 70 cm.
- En baños en que se puede disminuir hasta 60 cm.
- Cuando la puerta se subdivide en dos o más aberturas separadas, el ancho mínimo de cada una de estas no debe ser menor de 70 cm.
- Las aberturas se calculan separadamente para determinar el número de módulos de anchos de salidas requeridos.
- En cuanto a la altura, las puertas no deben tener menos de 2 m, excluyéndose las puertas de particiones sanitarias.

### **2. Cerraduras de puertas:** Para cada puerta de salida que sirva un área con carga de ocupación superior a diez personas o una edificación de alta peligrosidad se debe garantizar que ella abra fácilmente en cualquier momento desde el lado en el cual va a realizarse la evacuación y sin que requiera mayor esfuerzo,

### **3. Secuencia de puertas:** Las puertas en serie deben tener un espaciamiento libre entre ellas de por lo menos 2.10 m, medido cuando estén cerradas.

### **4. Fuerza de apertura:** La fuerza requerida para abrir completamente una puerta debe ser inferior a 250 Newton (N).

### **5. Nivel de piso:** El piso a ambos lados de cualquier puerta de salida o de corredor, debe tener el mismo nivel a lo largo de una distancia perpendicular a la abertura de la puerta, por lo menos igual al ancho de la puerta.

## **ARTICULO. 193 ESCALERAS.**

### **1. Escaleras interiores:** Toda escalera interior de dos o más peldaños que sirva como medio de evacuación, debe cumplir los requisitos establecidos en la presente Normativa, salvo cuando sólo se utilice como medio de acceso a sitios ocupados por equipos que exijan revisión periódica, o cuando se localicen dentro de apartamentos o residencias individuales:

- Toda escalera debe tener carácter de construcción fija permanente
- Toda edificación mayor o igual a tres (3) pisos deberá proveerse de un sistema de escaleras que permita acceso a la cubierta.

- La capacidad de escaleras y puertas que accedan a escaleras encerradas, debe calcularse de acuerdo a lo establecido en los numerales K.3.4 y K.3.5 de la NSR-98. Norma de Sismo Resistencia.
  - Las escaleras con carga de ocupación superior a 50 personas, deben tener ancho mínimo de 1.20 m; cuando la carga de ocupación sea inferior a 50, dicho ancho mínimo puede reducirse a 90 cm. libres.
  - En edificaciones residenciales unifamiliares de 2 pisos, o en escaleras privadas interiores de apartamentos, el ancho mínimo permisible es de 85 cm.
  - La huella y contrahuella de las escaleras interiores deben cumplir los siguientes requisitos:
    - El ancho mínimo de huella, sin incluir proyecciones, debe ser de 28 cm. y la diferencia entre la huella más ancha y la más angosta, en un trayecto de escaleras, no debe llegar a los 2 cm.
    - La altura de la contrahuella no debe ser menor de 12 cm. ni mayor de 19 cm.
    - La altura de la contrahuella y el ancho de la huella deben dimensionarse en tal forma que la suma de dos (2) contrahuellas y una huella, sin incluir proyecciones, oscile entre 62 cm. y 64 cm.
    - Puede permitirse el uso de tramos curvos entre dos niveles o descansos, solo si los peldaños tienen un mínimo de 24 cm. de huella, medidos sobre una línea situada a 1/3 del borde interior del tramo, y como máximo a 42 cm. en el borde exterior
    - Todo descanso debe tener una dimensión mínima, medida en la dirección del movimiento, igual al ancho de la escalera, pero tal dimensión no necesita exceder de 1.20 m.
    - La diferencia de nivel entre dos descansos o entre un descanso y un nivel de piso, debe ser inferior a 2.40 m en sitios de reunión y edificaciones institucionales; en todos los demás casos, esta diferencia de nivel debe ser inferior a 3.50 m
  - Los pasamanos deben cumplir los siguientes requisitos:
    - Deben colocarse a una altura no menor de 75 cm. ni mayor de 90 cm., medida desde el punto de intersección de la huella con la contrahuella
    - Deben diseñarse de modo que resistan una carga mínima de 750 N. /m aplicada en cualquier dirección y sobre cualquier punto del pasamanos. El espacio libre entre la pared y el pasamano debe ser superior a 3,7 cm.
    - Todo pasamano debe tener al menos un elemento intermedio longitudinal a la mitad de la altura desde el nivel del piso hasta el nivel de los pasamanos.
  - Las huellas de las escaleras y de los descansos, deben construirse con material rígido antideslizante.
  - No se permiten escaleras de madera como medio de evacuación en ningún caso.
2. Escaleras circulares: Las escaleras circulares pueden emplearse como elementos de salida cuando el ancho mínimo de la huella sea de 25 cm. y el radio mínimo resulte mayor que el doble del ancho de la escalera.

3. Escaleras de caracol: Las escaleras de caracol pueden servir como elementos de acceso a la salida en el interior de apartamentos y cuando conduzcan a un acceso de un mezanine no mayor de 40 m<sup>2</sup>. El ancho mínimo de la escalera debe ser de 70 cm. y la dimensión mínima de la huella 19 cm., medida a una distancia de 30 cm. del borde interior de la escalera.
  4. Escaleras exteriores: Las escaleras exteriores utilizadas en edificaciones de 3 o más pisos, deben estar sólidamente integradas al edificio y su capacidad portante será determinada según los factores y carga de ocupación que el uso determine.
- Cualquier escalera exterior instalada permanentemente en una edificación, puede servir como salida cuando cumpla los requisitos exigidos anteriormente para escaleras interiores.

PARAGRAFO: Las escaleras a que se alude en el presente artículo se deberán plantear a partir de la línea de paramento hacia el interior del predio.

#### **ARTICULO. 194 RAMPAS PARA CIRCULACIÓN PEATONAL.**

1. Las rampas deben designarse como:

- De clase A: con un ancho mínimo de 1 metro, una inclinación máxima de 80% y una longitud de descansos de 3.6 metros.
- De clase B: con un ancho mínimo de 0.75 metro, una inclinación máxima de 10,0% y una longitud de descansos de 1.8 metros.

2. Los techos sobre las rampas deben estar a una altura mínima de 2 m y la superficie de las mismas debe ser rugosa, estriada o estar provista de material antideslizante.

3. La inclinación de la rampa debe ser constante a lo largo de toda su longitud y los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos

4. Todas las rampas deben estar provistas de pasamanos los cuales deben cumplir con los siguientes requerimientos.

- Deben colocarse a una altura no menor de 75 cm. ni mayor de 90 cm., medida desde el punto de intersección de la huella con la contrahuella
- Deben diseñarse de modo que resistan una carga mínima de 750 N./m aplicada en cualquier dirección y sobre cualquier punto del pasamanos. El espacio libre entre la pared y el pasamano debe ser superior a 3,7 cm.
- Todo pasamano debe tener al menos un elemento intermedio longitudinal a la mitad de la altura desde el nivel del piso hasta el nivel del pasamano.

Parágrafo: Toda circulación con pendiente superior al cinco (5%) será considerada rampa y deberá cumplir con las normas establecidas en la presente Normativa.

## **ARTICULO. 195 ACCESOS Y CIRCULACIONES.**

Sin perjuicio de las normas mínimas para cada tipo de uso, todas las edificaciones que se construyan en el Municipio, para comercio, industria, o equipamientos deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

### **1. PUERTAS EXTERIORES:**

- Ocupación hasta 50 personas deberán tener una dimensión mínima de 1 metro.
- Por cada 50 personas adicionales 15 cm. los cuales se suman al ancho mínimo.

Parágrafo: Los niveles de pisos localizados 1.00 m. inmediatamente antes y después de todo acceso o salida no podrán tener una pendiente superior al 2%.

### **2. CIRCULACIONES INTERIORES:**

- Ocupación hasta 50 personas deberán tener una dimensión mínima de 1 metro.
- Por cada 50 personas adicionales 15 cm. los cuales se suman al ancho mínimo.

Parágrafo: Su diseño debe permitir el fácil acceso a todas las áreas, así como la evacuación o salida hacia lugares de evacuación en caso de emergencia.

SALIDA AL EXTERIOR	OCUPACION	MÍNIMO ZONAS DE CIRCULACIÓN EN NUMERO
Sótanos	En cualquier caso	2
Salida directa al exterior en primer piso	Mas de 300 personas	2
Espacios interiores en niveles superiores	Mas de 200 personas	2

## **ARTICULO. 196 DISPOSICIÓN Y MANEJO DE BASURAS.**

Las edificaciones para uso residencial (incluyendo a futuro Conjuntos residenciales); comercial y de servicios, industrial, o institucional, podrán contar con sistemas de depósito o almacenamiento colectivo de basuras como parte de su equipamiento local de acuerdo con las siguientes características:

1. **Áreas Exteriores para Recolección de Basuras:** Los desarrollos urbanísticos y las edificaciones construidas, en lotes con área neta mayor a 1.000 m<sup>2</sup> dispondrán de áreas exteriores contiguas a una vía pública, para la ubicación de los recipientes mientras se efectúa la recolección. Estas zonas tendrán las siguientes características:

- La forma será la de una bahía, que no obstaculice el libre tránsito de peatones por la vía.
- Deberán estar consignadas en los planos que se presenten para aprobación.
- Deberá estar señalizada.
- El área exterior para la recepción provisional de basuras deberán ubicarse a una distancia mayor o igual a diez metros (10 m.) de la unidad de vivienda más próxima.

#### **ARTICULO. 197 TANQUES DE AGUA.**

Las edificaciones que se construyan serán dotadas con tanques para el almacenamiento de agua, de acuerdo con las especificaciones mínimas definidas por las autoridades competentes.

#### **ARTICULO. 198 SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.**

Todas las edificaciones que se adelanten y cuenten con más de tres pisos, deberán diseñarse teniendo en cuenta todos los elementos de seguridad contra incendios de acuerdo con los parámetros determinados por el Cuerpo de Bomberos del Municipio y las siguientes condiciones básicas:

- Independientemente del uso, toda edificación dispondrá de extintores contra incendio, localizados en áreas de fácil acceso y debidamente señalizados.
- Todas las edificaciones destinadas a vivienda con una altura mayor a 3 pisos o aquellas que se destinen a usos comerciales y de servicios, industriales, o equipamientos municipales deberán estar debidamente señalizadas para casos de evacuación por emergencia.

#### **ARTICULO. 199 MUROS COMPARTIDOS.**

Cuando se proyecten viviendas que comparten elementos estructurales (muros), el espesor de los muros compartidos o medianeros, no podrán ser inferior a un 1.5 del espesor requerido por el diseño estructural, ni menor a 14 cm.

Parágrafo: El número de viviendas que compartan elementos estructurantes no podrá ser mayor de dos (2) unidades.

### **CAPITULO 12. NORMAS PARA EL ORDENAMIENTO DEL SUELO EN LOS CAR**

#### **ARTICULO. 200 NORMAS GENERALES.**

En el suelo de los CAR se ajustará inicialmente la normatividad establecida en el suelo urbano hasta el momento de la implementación de los Planes locales de ordenamiento territorial PLOT, a partir de los siguientes lineamientos:

- Frente a los Usos del Suelo se tendrá en cuenta de forma preliminar la clasificación establecida en el Capítulo 6 del presente acuerdo hasta el momento de implementar los PLOT en cada uno de los CAR. Es importante resaltar que muchas de las actividades de las zonas no funcionan en la actualidad en el suelo de los CAR, sin embargo es importante la proyección y el diseño de lineamientos generales para cada una de ellas.
- En las modalidades del uso residencial y de acuerdo a sus características prediales para los CAR se tendrá en cuenta:
  - Tipo I: Vivienda Unifamiliar
  - Tipo II: Vivienda Bifamiliar
  - Tipo IV: Vivienda en Conjuntos Abiertos o Cerrados
  - Tipo V: Vivienda Compartida
- Para la reglamentación del uso residencial se analizarán en los PLOT las siguientes determinantes:
  7. Densidades habitacionales y áreas mínimas permisibles.
  8. Delineación urbana: volumetría, alturas, aislamientos, retrocesos, voladizos, patios.
  9. Equipamiento comunal.
  10. Requerimiento de parqueo, estacionamientos privados y de visitantes.
  11. Usos complementarios en una misma edificación, agrupación o conjunto
  12. Normas de habitabilidad y estabilidad.
- El área mínima construida de la unidad básica, construida para vivienda en los CAR será de treinta (40 m.<sup>2</sup>) con un lote mínimo de cincuenta y cuatro (72m<sup>2</sup>) metros cuadrados, y deberá contener alcoba, baño, cocina y ropas; estos espacios deben estar iluminados y ventilados directamente al espacio exterior y cumplir con las normas establecidas para dicho uso.

Tipo de Vivienda	LOTE		CONSTRUIDO		AISLAMIENTOS
	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (ml)	Aislamiento posterior
Interés Social (Unifamiliar)	72	6	48	6	3x3=9 M2
Unifamiliar	72	6	48	6	6x3=18 M2
Bifamiliar	100	10	90	9	6x3=18 M2

- La normativa general para las zonas de conservación de las rondas hídricas se implementará de acuerdo a lo establecido en el Artículo 123 del presente acuerdo (Rondas hídricas Suelo Rural-Urbano)
- Las competencias Administrativas en los CAR iniciarán su trámite a través de las Corregidurías como dependencia responsable de la difusión y monitoreo de lo

establecido en el presente acuerdo (Capítulo 9) ; a través de ellas se realizará el contacto directo con la Secretaría de Planeación Municipal.

### **CAPITULO 13. NORMAS PARA EL ORDENAMIENTO RURAL**

#### **ARTICULO. 201 FUNCIONES AMBIENTALES DE LOS MUNICIPIOS.**

Corresponde el materia ambiental a los municipios, además de la funciones que le sean delegadas por la ley o de las que se delegue o transfieran a los alcaldes por el Ministerio del Medio Ambiente o por las corporaciones autónomas regionales, las atribuciones contenidas en los numerales 1 hasta el 10 y parámetros del artículo 65 de la Ley 99 de 1993.

Parágrafo 1: Toda actividad que se desarrolle dentro del municipio que genere impacto en los recursos naturales o el medio ambiente, debe cumplir con la normatividad ambiental vigente.

#### **ARTICULO. 202 NORMAS GENERALES PARA EL ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL.**

1. El área mínima del lote: 2500 metros cuadrados.
2. Un mínimos de frente sobre las vías de acceso de 50 ml.
3. Índice de ocupación: 0.20  
Índice de construcción: 0.60
4. El número de pisos permitido en el área agropecuaria es el resultante de la aplicación de los índices de ocupación y de construcción.
5. Los patios interiores tendrán un área mínima de veinte (20 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, con un lado menor mínimo de cuatro (4 m<sup>2</sup>) metros.
6. Los aislamientos entre construcciones serán de diez (10) metros como mínimo.
7. Para todos los casos de la área agropecuaria, deberá dejarse un aislamiento lateral entre edificaciones de diferentes predios de diez (10m) metros.
8. Los cerramientos laterales y posteriores deberán ser en cerca viva con especies naturales y propias del lugar en que se encuentren, los cuales serán supervisados por la UMATA.
9. Los cerramientos anteriores podrán ser transparentes o en mampostería, con una altura máxima de dos metros con cincuenta (2.50m).
10. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar en la área agropecuaria se establece como obligatorio para quien desarrolle edificaciones, la siembra de diez (10) árboles como mínimo por cada edificación aprobada, con una altura mínima (cada árbol) de un metro con cincuenta (1.50m), preferiblemente de especies nativas, las cuales tendrán supervisión por parte de Planeación municipal en coordinación con la UMATA, que expedirá un paz y salvo dirigido a la oficina de Planeación Municipal tan pronto se hayan sembrado adecuadamente los árboles requeridos.

11. En los acuíferos al aplicar la normatividad, solo se permite la construcción de una vivienda por hectárea con retiro o separación entre viviendas de 100 metros.
12. Para la siembra de los árboles, previamente deberá presentarse ante la UMATA el proyecto respectivo, el cual deberá tener en cuenta las características del suelo, las redes de servicios públicos domiciliarios existentes o por construir, los cimientos de las construcciones existentes o por construir.

Para el área agropecuaria que se encuentre desarrollada previamente la presente norma se adelantará un proyecto de arborización entre la Oficina de Planeación Municipal y la UMATA.

**PARÁGRAFO 1:** La Secretaria de Planeación Municipal conceptuará previamente sobre toda modificación, remodelación, restauración, ampliación, reforma, colocación de avisos publicitarios, alteración del espacio público, tala de árboles con el respectivo permiso de CORPOCALDAS, estacionamientos públicos que se pretenda adelantar en la área agropecuaria, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

**ARTICULO. 203 ÍNDICES DE OCUPACIONES Y DE CONSTRUCCIÓN DE LOS SUELOS RURALES DE EXPLOTACIÓN.**

Zona	Área	Índice De Ocupación Para Vivienda	Índice De Construcción Para Vivienda
Agropecuaria	Alta	2% (0.02)	5% (0.05)
	Media	2% (0.02)	5% (0.05)
	Baja	2% (0.02)	5% (0.05)
Minera		2% (0.02)	5% (0.05)
Forestal Silvicultura		2% (0.02)	5% (0.05)

**ARTICULO. 204 CENTROS POBLADOS CAR.**

En los centros poblados los proyectos de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social están sometidos a las normas urbanísticas y arquitectónicas.

**ARTICULO. 205 NORMAS PARA PARCELACIONES Y CONDOMINIOS.**

Las siguientes normas generales regulan todo desarrollo que presente parcelaciones y condominios en el suelo rural y en el suelo suburbano.

1. Para el uso de vivienda en aquellos proyectos donde se maneje la figura de parcelación regidos por un reglamento interno de copropiedad, tales como:
  - Condominios.
  - Agrupaciones y/o conjunto de viviendas.



Se establece:

<b>PARCELACIONES, AGRUPACIONES, Y/O CONDOMINIOS</b>	
---	--

Área Mínima De Manejo Privado	800 mts <sup>2</sup>
Frente Sobre Las Vías De Acceso	30 ml.
Alturas	2 pisos y altillo

**NOTA:**

1. Se descontará para el cálculo de la densidad de la zona de afectación por preservación de ronda de río, zonas de carretera regional, interveredal, redes de alta tensión.
2. La medición de estos aislamientos se establecerá con respecto a los elementos más sobresalientes de las fachadas respectivas, incluidos los voladizos y los aleros

2. Los cerramientos serán transparentes con cerca viva, cerca de postes y alambrado con una altura máxima de un (1) metro o arboledas.
3. Para todo desarrollo que se pretenda adelantar se establece como obligación, para quien desarrolle el proyecto, la siembra de veinte (20) árboles por unidad de vivienda con una altura mínima de uno con cincuenta (1.50) metros
4. Los árboles serán de especies nativas de la región
5. Estos árboles se deben localizar en el respectivo antejardín o en la zona verde común de la respectiva urbanización y/o condominio.
6. Todos los proyectos que se adelanten en desarrollo de condominios y parcelaciones deben respetar las zonas de conservación ambiental, para no crearles ningún impacto.
7. Las áreas destinadas para protección y preservación del patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico y ambiental deben ser respetadas y conservadas por los dueños de los predios, previa concertación con Planeación Municipal.

**ARTICULO. 206 VIAS Y RETIROS EN PARCELACIONES O CONDOMINIOS**

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

<b>VIAS Y RETIROS EN PARCELACIONES, AGRUPACIONES, Y/O CONDOMINIOS</b>	
---	--

Calzada	7 metros
para adecuar berma o andén según el caso	1,50 metros
El cerramiento deberá ubicarse a una distancia mínima a partir del eje de la vía interior.	5 metros
La construcción deberá respetar un retiro frontal a eje de vía	11 metros

### **Las Vías Restantes Serán En Senderos Peatonales**

sección de mínimo	6 metros
anden en zona dura	2 metros
retiro de La construcción al eje de los senderos	9 metros
El tamaño del lote mínimo para una vivienda en suelo rural.	2500 m2

Tanto las parcelaciones como los condominios deberán respetar los retiros correspondientes a los corredores nacionales o regionales sobre los cuales se localicen teniendo en cuenta los antejardines

#### **ARTICULO. 207 ÁREAS DE RESERVA FORESTAL.**

(Artículos: 206, 207, 208, 209, 210 del Decreto 2811 de 1974 -CNRN-).

Se establecen las denominadas áreas con el fin de preservar las zonas boscosas del país. Estas áreas pueden ser declaradas como tales, tanto en predios públicos como en predios de los particulares.

La legislación ambiental contempla una serie de restricciones a las actividades que se puedan desarrollar dentro de dichas áreas. Así, los propietarios particulares pueden ser obligados a reforestar el suelo, una vez éste se haya utilizado (CNRN, arts. 206-210). Se ha establecido en la misma legislación que no podrán salir del dominio público aquellos terrenos baldíos que se encuentren ubicados dentro de las reservas forestales.

El Decreto 1791 de 1.996 ordena a la autoridad ambiental correspondiente, reservar, alinderar y declarar las áreas forestales productoras y protectoras – productoras establecidas en el Decreto 2811 de 1974 y que sean objeto de aprovechamiento en sus respectivas jurisdicciones.

1. Se denomina áreas de reserva forestal la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización racional de áreas forestales productoras, protectoras o productoras-protectoras.
2. El área de reserva forestal sólo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y en todo caso, deberá garantizarse la recuperación y supervivencia de los bosques.

En el caso, previamente determinado, en que no existan condiciones ecológicas, económicas o sociales que permitan garantizar la recuperación y supervivencia de los bosques, el concesionario o titular de permiso pagará la tasa adicional que se exige en los aprovechamientos forestales únicos.

3. La construcción de obras de infraestructura, como vías, embalses, represas o edificaciones y la realización de actividades económicas dentro de las áreas de reserva forestal, requerirán licencia previa.

La licencia sólo se otorgará cuando se haya comprobado que la ejecución de las obras y el ejercicio de las actividades no atenta contra la conservación de los recursos naturales renovables del área. El titular de la licencia deberá adoptar, a su costa, las medidas de protección adecuadas.

4. No podrán ser adjudicados los baldíos de las áreas de reserva forestal.

Se podrá otorgar concesión sobre el uso de baldíos desprovistos de bosques, aún dentro del área de reserva forestal, durante el tiempo necesario para que el concesionario establezca bosques artificiales y los pueda aprovechar. No se reconocerá el valor de mejoras hechas en una región después de haber sido declarada área de reserva forestal. Tampoco habrá lugar al pago de mejoras en alguna de dichas áreas cuando se hayan hecho después de ponerse en vigencia este código.

5. Si en áreas de reserva forestal, por razones de utilidad pública o interés social, es necesario realizar actividades económicas que impliquen remoción de bosques o cambio en el uso de los suelos o cualquier otra actividad distinta del aprovechamiento racional de los bosques, la zona afectada deberá, debidamente delimitada, ser previamente sustraída de la reserva. También se podrá sustraer de la reserva forestal los predios cuyas propiedades demuestren que sus suelos pueden ser utilizados en explotación diferente de la forestal, siempre que no se perjudique la función protectora de la reserva.

#### **ARTICULO. 208 DE LA FLORA SILVESTRE.**

(Artículos: 199, 200 del Decreto 2811 de 1974 -CNRN-).

1. Flora silvestre: conjunto de especies e individuos vegetales del territorio nacional que no se han plantado o mejorado por el hombre.
2. Para proteger la flora silvestre se podrán tomar las medidas tendientes a fomentar y restaurar la flora silvestre.

#### **ARTICULO. 209 DE LA FLORA TERRESTRE.**

Conservación y defensa de la flora. (Artículos: 194 al 198 del Decreto 2811 de 1974 -CNRN-)

1. Las normas de esta parte se aplican a cualquier individuo de la flora que se encuentre en territorio nacional.

2. Se entiende por flora el conjunto de especies e individuos vegetales, silvestres o cultivados, existentes en el territorio nacional.
3. Se tomarán las medidas necesarias para conservar o evitar la desaparición de especies o individuos de la flora que, por razones de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural, deban perdurar: entre ellas:
  - a) Proteger las especies o individuos vegetales que corran peligro de extinción, para lo cual se hará la declaración de especies o individuos protegidos previamente a cualquier intervención en su manejo, o para el establecimiento de servidumbres o para su expropiación.
  - b) Determinar los puertos marítimos o fluviales, aeropuertos o lugares fronterizos por los cuales se podrán realizar exportaciones de individuos y productos primarios de la flora.
  - c) Promover el desarrollo y utilización de mejores métodos de conservación de estos individuos.
4. Para la importación de cualquier individuo o producto de la flora deberá contarse con las certificaciones en donde conste oficialmente que se cumplieron las normas del país de origen sobre sanidad vegetal y de protección de las especies.

## **ARTICULO. 210 DE LA FORESTACION**

(Artículos: 229, 230, del Decreto 2811 de 1974 -CNRN-).

1. La reforestación consiste en el establecimiento artificial de árboles para formar bosques.
2. Se denomina plantación forestal el bosque originado por la reforestación y puede ser:
  - a) Plantación forestal industrial, la establecida en área forestal productora con el exclusivo propósito de destinarla a la producción directa o indirecta.
  - b) Plantación forestal protectora-productora la que se establece en área forestal protectora en que el aprovechamiento directo o indirecta de la plantación está condicionado al mantenimiento de su efecto de protección del recurso.
  - c) Plantación forestal protectora, la que se siembra exclusivamente para proteger o recuperar algún recurso natural renovable y de la cual se pueda tener aprovechamiento indirecto.

## **ARTICULO. 211 RECURSOS DEL PAISAJE Y SU PROTECCIÓN.**

(Artículos: 302, 303, 304 del Decreto 2811 de 1974 -CNRN-).

1. La comunidad tiene derecho a disfrutar de paisajes urbanos y rurales que contribuyan a su bienestar físico y espiritual.
2. Se prohibirá la construcción de obras en suelos de protección.
3. Prohibir la tala o la siembra o la alteración de la configuración de lugares del paisaje localizado en suelos de protección.
4. Fijar límites de altura o determinar estilos para preservar la uniformidad estética o histórica.
5. Tomar las demás medidas que corresponden por ley o reglamento.
6. En la realización de las obras, las personas o entidades urbanizadoras, públicas y privadas procuraran mantener la armonía con la estructura general del paisaje.

Se destacan especialmente entre ellas las referentes a la restitución del paisaje a su estado original, propendiendo a dar una línea similar a la existente antes de la explotación.

#### **ARTICULO. 212 RESPECTO DE LOS BOSQUES.**

(Obligaciones Ambientales para los Dueños de las Tierras - CNRN) y decreto 1449 de 1977. El propietario del predio tiene las siguientes obligaciones:

1. Mantener una cobertura boscosa y conservar los relictos de bosque natural dentro del predio las áreas forestales protectoras. Por áreas forestales protectoras, se entienden:

En suelo rural.

- a) Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
- b) Una franja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
- c) Los terrenos con pendientes superiores al 100%.

En suelo urbano.

- a) Los nacimientos de fuentes de agua en una extensión por lo menos de 50 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
- b) Una franja no inferior a 15 metros de ancho, paralela a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
- c) Los terrenos con pendientes superiores al 100%.

2. Proteger los ejemplares de especies de la flora silvestre vedadas que existan dentro del predio.

Cumplir las disposiciones relacionadas con la prevención de incendios, de plagas forestales y con el control de quemas.

## **ARTICULO. 213 NORMAS SOBRE RECURSOS FAUNA SILVESTRE.**

De la fauna silvestre y de la caza. (Artículos: 247 al 265 del Decreto 2811 de 1974 – CNRN-).

Las normas de este título tienen por objeto asegurar la conservación, fomento y aprovechamiento racional de la fauna silvestre, como fundamento indispensable para su utilización continuada.

La fauna silvestre que se encuentra en el territorio nacional pertenece a la Nación, salvo las especies de los zocriaderos y cotos de caza de propiedad particular. De acuerdo con el artículo 54 del Decreto Número 266 del 2000, la caza de especies de fauna silvestre, deberá corresponder a una práctica que no implique el agotamiento de las poblaciones naturales y de su hábitat y se permitirá en casos como los que se enuncian a continuación:

- a) Con fines de subsistencia.
- b) Con fines científicos o investigativos, de control, deportivos, comerciales y de fomento.

## **ARTICULO. 214 DE LA CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES.**

1. Fauna silvestre es el conjunto de animales que no han sido objeto de domesticación, mejoramiento genético o cría y levante regular o que han regresado a su estado salvaje, excluidos los peces y todas las demás especies que tienen su ciclo total de vida dentro del medio acuático.
2. Caza es todo acto dirigido a la captura de animales silvestres, ya sea dándoles muerte, mutilándolos o atrapándolos vivos, y a la recolección de sus productos.
3. Son actividades de caza la cría, captura, transformación, procesamiento, transporte y comercialización de especies y productos de la fauna silvestre.
4. Por su finalidad la caza se clasifica en:
  - a) Caza de subsistencia, o sea la que sin ánimo de lucro tiene como objeto exclusivo proporcionar alimento a quien la ejecuta y su familia.
  - b) Caza comercial, o sea la que se realiza por personas naturales o jurídicas para obtener beneficio económico.
  - c) Caza deportiva, o sea la que se hace como recreación y ejercicio, sin otra finalidad que su realización misma.
  - d) Caza científica, o sea la que se practica únicamente con fines de investigación o estudios realizados dentro del país

- e) Caza de control, o sea la que se realiza con el propósito de regular la población de una especie cuando así lo requieran circunstancias de orden social, económico o ecológico.
  - f) Caza de fomento, o sea la que se realiza con el exclusivo propósito de adquirir ejemplares para el establecimiento de zoocriaderos o cotos de caza.
5. Se entiende por territorio fáunico el que se reserva y alinda con fines de conservación, investigación y manejo de la fauna silvestre para exhibición.
  6. Es zoocriadero el área de propiedad pública o privada que se destina al mantenimiento, fomento y aprovechamiento de especies de la fauna silvestre con fines científicos, comerciales, industriales o de repoblación.
  7. Es reserva de caza el área que se reserva y alinda con fines de conservación, investigación y manejo, para fomento de especies cinegéticas en donde puede ser permitida la caza con sujeción a reglamentos especiales.
  8. Coto de caza es el área destinada al mantenimiento, fomento y aprovechamiento de especies de la fauna silvestre para caza deportiva.
  9. Se entiende por veda de caza la prohibición temporal de cazar individuos de determinada especie en una región.
  10. Corresponde a la administración pública, en lo relativo a fauna silvestre y caza.
    - a) Adelantar estudios sobre fauna silvestre, mediante labores de investigación, para lograr un manejo adecuado del recurso.
    - b) Prohibir o restringir la introducción, transplante, cultivo y propagación de especies silvestres perjudiciales para la conservación y el desarrollo del recurso.
    - c) Imponer vedas periódicas o temporales o prohibiciones permanentes y fijar las áreas en que la caza pueda practicarse y el número, talla y demás características de los animales silvestres y determinar los productos que puedan ser objeto de aprovechamiento según la especie zoológica.
    - d) Toma las demás medidas autorizadas por ley o reglamento.
  11. Se requiere permiso previo para el ejercicio de la caza, salvo en la de subsistencia. Para el de la caza comercial el permiso deberá ser aprobado por el Gobierno Nacional.
  12. Las empresas dedicadas a la comercialización o a la transformación primaria de productos de la fauna silvestre se clasificarán así:
    - a) Las que desarrollan fines de lucro mediante el aprovechamiento de algún producto de las especies fáunicas.

- b) Las que en zocriaderos y en el ejercicio de la caza comercial obtengan el aprovechamiento de especies fáunicas para fines exclusivamente científicos de empresas o entidades extranjeras.

#### **ARTICULO. 215 PROHIBICIONES SOBRE EL RECURSO FAUNA Y FLORA.**

Está prohibido:

- a) Hacer quemas o incendios para acorrallar, hacer huir o dar muerte a la presa.
- b) Usar explosivos, sustancias venenosas, pesticidas o cualquier otro agente químico que cause la muerte o la paralización permanente de los animales, salvo cuando se trate de métodos para capturar animales vivos.
- c) Usar instrumentos o sistemas de especificaciones que no correspondan a las permitidas en general o para ciertas zonas.
- d) Cazador en áreas vedadas o en tiempo de veda.
- e) Cazador o comercializar individuos de especies vedadas o cuyas tallas no sean las prescritas, o comercializar sus productos.
- f) Provocar el deterioro del ambiente con productos o sustancias empleadas en la caza.
- g) Adquirir, con fines comerciales, productos de la caza que no reúnan los requisitos legales o cuya procedencia legal no esté comprobada.
- h) Utilizar productos o procedimientos que no estén expresamente autorizados, como medio de control para especies silvestres.
- i) Exportar individuos vivos de la fauna silvestre, salvo los destinados a la investigación científica o los autorizados expresamente por el Gobierno Nacional.
- j) De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2257 de 1986, se prohíbe la tenencia de cerdos y otros establecimientos pecuarios dentro del área urbana y centros poblados de los CAR.

#### **ARTICULO. 216 NORMAS SOBRE RECURSOS HIDROBIOLÓGICOS.**

De la Fauna y Flora Acuáticas y de la Pesca. (Artículos: 266, 270, 272 y 273, del Decreto 2811 de 1974 -CNRN-).

1. Las normas de esta parte tienen por objeto asegurar la conservación, el fomento y el aprovechamiento racional de los recursos hidrobiológicos y del medio acuático, y lograr su disponibilidad permanente y su manejo racional según las técnicas ecológicas, económicas y sociales.
2. Entiéndese por recursos hidrobiológicos el conjunto de organismos animales y vegetales cuyo ciclo de vida se cumple totalmente dentro del medio acuático, y sus productos.
3. Se entiende por industria pesquera toda actividad de cultivo, captura, recolección, extracción, procesamiento y envase de productos hidrobiológicos y su comercialización.



4. Por su finalidad la pesca se clasifica así:

- 1) Comercial, o sea la que se realiza para obtener beneficio económico y puede ser:
  - a) Artesanal, o sea la realizada por personas naturales que incorporan a esta actividad su trabajo, o por cooperativas u otras asociaciones integradas por pescadores, cuando utilizan sistemas y aparejos propios de una actividad productiva de pequeña escala.
  - b) Industrial, o sea la realizada por personas naturales o jurídicas con medios y sistemas propios de una industria de mediana o gran escala.
- 2) De subsistencia, o sea la efectuada sin ánimo de lucro, para proporcionar alimento a quien la ejecute y a su familia.
- 3) Científica, o sea la que se realiza únicamente para la investigación y estudio.
- 4) Deportiva, o sea la que se efectúa como recreación o ejercicio, sin otra finalidad que su realización misma.
- 5) De control, o sea la que se realiza para regular determinadas especies, cuando lo requieran circunstancias de orden social, económico o ecológico.
- 6) De fomento, o sea la que se realiza con el exclusivo propósito de adquirir ejemplares para establecer o mantener criaderos particulares de especies hidrobiológicas.
- 7) Con el fin de tecnificar el funcionamiento de las estaciones piscícolas, las normas que las reglamentan exigen la presentación de un plan de actividades que permiten hacer el seguimiento y control de la explotación de estos recursos por parte del Estado.

#### **ARTICULO. 217 PROHIBICIONES SOBRE RECURSOS HIDROBIOLÓGICOS.**

Con el fin de proteger los recursos hidrobiológicos se establecen las siguientes prohibiciones.

1. Ejercer actividades de pesca utilizando determinados elementos, por ejemplo, explosivos y sustancias venenosas, como barbasco, fique y semejantes que produzcan la muerte o el aletargamiento de los individuos de especies hidrobiológicas, o con instrumentos no autorizados.
2. Uso de aparejos, redes, aparatos de arrastre, instrumentos no autorizados o de especificaciones no permitidas, o empleadas en lugares diferentes de los autorizados, el empleo de armas de fuego.
3. Desecar, variar o bajar el nivel de los ríos, lagunas, ciénagas o cualquier otra fuente para obtener pesca.
4. Pescar en zonas y en épocas con veda y transportar o comerciar el producto de dicha pesca.
5. Arrojar a un medio acuático, en forma temporal o permanente, productos, sustancias o desperdicios que puedan causar daño a la vida acuática en general y a sus criaderos en particular.
6. Destruir la vegetación que sirva de refugio o fuente de alimentación de las especies hidrobiológicas.

7. Destruir arrecifes, coralinos y abrigos naturales de esas especies, dañar o alterar el medio ecológico de las especies hidrobiológicas por actividades de exploración o explotación de recursos naturales no permitidas.
8. Construir obras o instalar redes, mallas o cualquier otro elemento que impida el libre y permanente tránsito de los peces en ciénagas, lagunas, caños y canales naturales.
9. Pescar sin el permiso correspondiente; realizar actividades de pesca en contravención a las condiciones especificadas en los permisos; movilizar ejemplares o productos sin salvoconducto
10. Las demás que establezcan la ley y los reglamentos.

#### **ARTICULO. 218 NORMAS REFERENTES A LAS CUENCAS HIDROGRÁFICAS.**

De las Cuencas Hidrográficas. (Artículos: 312 y sucesivos, del Decreto 2811 de 1974 - CNRN-).

Cuenca u hoya hidrográfica es el área de aguas superficiales o subterránea, que vierten a una red hidrográfica natural con una o varios cauces naturales, del caudal continuo o intermitente, que confluyen en un curso mayor que, a su vez, puede desembocar en un río principal, en un depósito natural de aguas, en un pantano o directamente en el mar. La cuenca se delimita por la línea del divorcio de las aguas.

#### **ARTICULO. 219 USO, CONSERVACION Y PRESERVACION DE LAS AGUAS.**

(Artículos: 132 y 133 del Decreto 2811/74. CNRN y de PMA).

Sin permiso, no se podrán alterar los cauces, ni el régimen y la calidad de las aguas, ni intervenir su uso legítimo.

Se negará el permiso cuando la obra implique peligro para la colectividad, o para los recursos naturales, la seguridad interior o exterior o la soberanía nacional.

Identificar fuentes alternas para el suministro del agua que puedan servir para reemplazar las fuentes abastecedoras principales.

Los usuarios están obligados a:

- a) Aprovechar las aguas con eficiencia y economía en el lugar y para el objeto previsto en la resolución de concesión, empleando sistemas técnicos de aprovechamiento.
- b) No utilizar mayor cantidad de aguas que la otorgada.
- c) Construir y mantener instalaciones y obras hidráulicas en condiciones adecuadas.
- d) Evitar que las aguas que deriven de una corriente o depósito se derramen o salgan de las obras que las deben contener.
- e) Contribuir proporcionalmente a la conservación de las estructuras hidráulicas, caminos de vigilancia y demás obras e instalaciones comunes.
- f) Permitir la vigilancia e inspección y suministrar los datos sobre el uso de las aguas.

## **ARTICULO. 220 LICENCIA AMBIENTAL.**

Conforme al artículo 49 del Decreto Número 266 del 2.000, requerirán licencia ambiental para su ejecución los proyectos, obras o actividades, que puedan generar deterioro grave al medio ambiente, a los recursos naturales renovables al paisaje.

## **ARTICULO. 221 DE LA EXIGENCIA DE LA LICENCIA AMBIENTAL.**

Se modifica el artículo 52 de la Ley 99 de 1.993, conforme al artículo 50 del Decreto Número 266 del 2.000, el cual quedará así:

El Ministerio del Medio Ambiente otorgará licencia ambiental respecto de las actividades contenidas en los numerales 1 hasta el 11y los parágrafos 1 y 2 del citado artículo.

## **ARTICULO. 222 ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Se entiende por estudio de impacto ambiental el conjunto de la información, que deberá presentar ante CORPOCALDAS, el peticionario de una licencia ambiental.

## **ARTICULO. 223 TANQUES SÉPTICOS.**

Son tanques subterráneos, sellados, destinados para el saneamiento básico rural, y debe cumplir los requerimientos de diseño y construcción la Resolución 0822 del 6 de agosto de 1998. Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico.

1. Se recomiendan solamente en los siguientes casos:

- Áreas desprovistas de redes públicas de alcantarillado.
- Alternativa de tratamiento de aguas residuales en áreas que cuentan con redes de alcantarillado locales.
- Retención previa de los sólidos sedimentales, cuando la red de alcantarillado presenta diámetros reducidos.

No esta permitido:

- Accesos de Aguas lluvias ni desechos capaces de causar interferencia negativa en cualquier fase del proceso de tratamiento.
- Los efluentes a tanques sépticos no deben ser dispuestos directamente en un cuerpo de agua superficial. Deben ser tratados adicionalmente para mejorar la calidad del vertimiento.

TIPOS: Se permite los siguientes tipos de pozos sépticos:

- Tanques convencionales de dos compartimientos.
- Equipados con un filtro anaerobio.
- Según el material: de concreto o de fibra de vidrio o de otros materiales apropiados

- Según la geometría: rectangulares o cilíndricos.

LOCALIZACIÓN: Deben conservarse las siguientes distancias mínimas:

- 1.50 m distantes de construcciones, límites de terrenos, sumideros y campos de infiltración.
- 3.0 m distantes de árboles y cualquier punto de redes públicas de abastecimiento de agua.
- 15.0 m distantes de pozos subterráneos y cuerpos de agua de cualquier naturaleza.

## **CAPITULO 14. CESIONES**

### **ARTICULO. 224 CESIONES PÚBLICAS.**

Son los elementos estructurantes de las actuaciones urbanísticas, por lo tanto su diseño será prioritario sobre los demás elementos y de acuerdo con lo establecido en el Plan básico de Ordenamiento Territorial.

Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones:

### **ARTICULO. 225 OBLIGATORIEDAD DE LAS CESIONES.**

Están obligados a realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, equipamiento e infraestructura y sistema vial; los procesos de edificación y urbanización residencial, comercial y de servicios e industrial; que pretendan realizarse en el Municipio y cuyo territorio no haya sido sujeto de cesiones anteriores o en predios resultantes de loteos debidamente aprobados con anterioridad a la expedición de la presente Normativa por la autoridad competente.

### **ARTICULO. 226 NORMAS GENERALES PARA LAS CESIONES.**

Las cesiones que se realicen tendrán la siguiente reglamentación específica:

1. Las cesiones para la generación de Espacio Público e Infraestructura y Equipamientos municipales se calcularán sobre el área neta urbanizable del predio, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones
2. Los terrenos destinados a Cesiones para espacio público y equipamientos estarán vinculadas a vías y no tendrán afectaciones que impidan su utilización.
3. Todo proyecto de desarrollo urbanístico deberá contener el diseño específico de las zonas destinadas a cesiones de carácter local el cual incluirá arborización, amoblamiento urbano y demás elementos de los sistemas de Espacio Público y de

Equipamientos. En los planos de aprobación, estas áreas estarán demarcadas, delimitadas y alinderadas claramente y estarán registradas en el cuadro de áreas del proyecto.

4. Para el caso de los equipamientos deportivos y comunales, éstos se diseñarán de acuerdo con los requerimientos específicos de la zona. El urbanizador deberá delimitar en el diseño el área correspondiente a estos equipamientos.
5. No se aceptarán ni contabilizarán como cesiones los terrenos afectados por servidumbres con escritura Pública.
6. No se aceptarán cesiones en áreas clasificadas como zonas de riesgo o en predios con pendientes superiores al treinta (30%) por ciento.

Parágrafo: Toda norma de manejo de cesiones, incluyendo la localización de estas, que no estén previstas en la presente Normativa, serán reglamentadas por la Administración Municipal.

#### **ARTICULO. 227 PARA ESPACIO PÚBLICO (CESIÓN PÚBLICA), INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES.**

Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, exclusivamente para ESPACIO PÚBLICO, Las cuales estarán definidas en la demarcación que expida la Secretaria de Planeación y se calcularan sobre el área neta urbanizable del predio, entendida como el área bruta menos el área de afectaciones. Si las superficies resultantes no satisfacen el principio de utilidad común, por la ubicación, el tamaño insuficiente, deberá depositarse su equivalente en dinero en la Tesorería Municipal <sup>3</sup> con destinación específica a la creación de ÁREAS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO MUNICIPAL, según concepto y concertación con el Consejo Territorial de Planeación.

#### **ARTICULO. 228 CESIONES PARA VIAS Y OBRAS DE SERVICIO PUBLICO.**

1. Para vías locales públicas: Es obligatoria la cesión del área requerida para la construcción de las vías vehiculares y peatonales que permitan el adecuado acceso al desarrollo propuesto, estas deberán ser apropiadas, suficientes y acordes con sus densidades y usos. Deberá existir la conexión y continuidad con la red del Sistema y Plan Vial urbano proyectado a ejecutar en el corto plazo. El consejo Territorial de Planeación tendrá en cuenta estos factores como parte importante para la demarcación de los predios y la aprobación de nuevos proyectos y sus usos. Podrá establecer procedimientos de negociación y canje para regularizar el perímetro de los lotes o vías por desarrollar.
2. Para vías del Sistema Vial y obras de Servicios Públicos: Cuando un predio esté afectado por vías del Plan Vial y/o áreas destinadas a la provisión de servicios

---

<sup>3</sup> En aras de la creación del Banco Inmobiliario. Para que posteriormente se consignen a esta dependencia.

públicos municipales tales como: colectores, redes primarias de acueducto y otros, el urbanizador está en la obligación de ceder el área al municipio en forma gratuita y por escritura pública las franjas afectadas por estos conceptos. Si el área de afectación supera el 7% del lote, el municipio procederá a negociar según lo establecido por la ley.

PARÁGRAFO 2: Salvo lo estipulado en el párrafo anterior, el municipio, a su elección según lo prevean sus planes de desarrollo, podrá disponer de las áreas de cesión para sus planes viales, de servicios o de espacio público en el momento que así lo determine, simultáneamente o con posterioridad a la ejecución de cualquier proyecto privado, bien de carácter individual o colectivo.

#### **ARTICULO. 229 CESIONES COMUNALES.**

Son aquellas que deben llevar a cabo los proyectos que se desarrollen por loteo, ó bajo los sistemas de agrupación, conjunto o condominio. En el caso de desarrollo de viviendas multifamiliares en agrupación, el área privada comunal no podrá ser inferior al 40% del área del lote. Estas áreas de carácter privado, destinadas a la recreación, senderos, accesos a aparcaderos y estacionamientos, servicios comunales y actividades comunitarias propias de los desarrollos residenciales, deberán incluirse como tales en el Reglamento de copropiedad, en el cual se indicará su uso, forma de mantenimiento y características del usufructo privado.

Las Cesiones Comunales no serán el residuo resultante de la implantación de las construcciones; su desarrollo deberá obedecer a un plan que permita el diseño de espacios aptos para el deporte reglamentario o el esparcimiento. En el área correspondiente a zonas verdes el urbanizador deberá llevar a cabo la empedradización respectiva, así como dotar a la urbanización de los servicios públicos indispensable como Acueducto, alcantarillado y energía, al igual que alumbrado público y tratamiento de lluvias.

#### **ARTICULO. 230 OTROS SERVICIOS Y/O EQUIPAMIENTOS COMUNALES.**

Todo planteamiento de vivienda por agrupación deberá proveer, con carácter obligatorio, un área para equipamiento comunal.

#### **ARTICULO. 231 REFORESTACIÓN OBLIGATORIA.**

Se propone con el fin de dar continuidad e incrementar las áreas verdes y arborización en el Municipio, en cada uno de los sectores y zonas se establece un porcentaje del área para arborizar, deberá existir un PLAN DE MANEJO AMBIENTAL. Los árboles que se planten no podrá impedir el libre tránsito peatonal..

PARÁGRAFO: Los sectores que posean valores ecológicos, deben conservar la arborización, vegetación y demás elementos naturales que hacen parte del paisaje del sector. Cualquier alteración de estos requiere aprobación de la autoridad ambiental competente.

**ARTICULO. 232 OBLIGATORIEDAD Y UBICACIÓN DE LAS CESIONES PARA ZONAS VERDES, PARQUES, PLAZAS Y PLAZOLETAS LOCALES.**

1. **Obligatoriedad Y Ubicación De Las Cesiones Para Zonas Verdes, Parques, Plazas Y Plazoletas Locales:** Están obligados a realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, todos los procesos de urbanización, los equipamientos municipales y los desarrollos individuales destinados a otros usos compatibles que pretendan desarrollarse en el Municipio de Samaná.
  - Estas cesiones se harán a nombre del Municipio de Samaná, a título gratuito y mediante escritura pública debidamente registrada excepto las zonas verdes internas locales que haciendo parte de su contabilidad están bajo el régimen de copropiedad o reglamentación interna de la urbanización o conjunto
  - Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empedrada, arborizada y con andenes perimetrales.
  - Están exentos de realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, los edificios multifamiliares construidos sobre predios producto de un desarrollo urbanístico debidamente aprobado.
2. **Ubicación De Las Cesiones Para Zonas Verdes, Parques, Plazas Y Plazoletas:** Se tomará como criterio prioritario para la localización de cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas su ubicación en colindancia con otras cesiones o espacios públicos, producto de urbanizaciones aprobadas con anterioridad, o con zonas de protección ambiental de vías o zonas de aislamientos de corrientes y cuerpos de agua, con el fin de consolidar el sistema de Zonas Verdes del Municipio.
3. **Restricción Para Las Cesiones En Rondas Hídricas Para Zonas Verdes, Parques, Plazas Y Plazoletas:** El área de cesión deberá cumplir con las siguientes normas:
  - No podrán ubicarse en terrenos inundables y con pendientes superiores al treinta por ciento (30%) o inestables geológicamente.
  - Las zonas con pendiente superior al treinta por ciento (30%) o que según los estudios geológicos requeridos se considere geológicamente inestables, serán consideradas como áreas de protección ecológica.
  - Las restantes, o sea las que no se encuentren ubicadas dentro de las áreas descritas en los dos numerales anteriores, se podrán recibir como parte de las zonas verdes siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- No colindar con el cuerpo de agua, de la franja de treinta (30) metros.
- Cuando la pendiente sea mayor a quince por ciento (15%) y menor a treinta por ciento (30%) el área a recibir se contabilizará a razón de un (1 m<sup>2</sup>) metro cuadrado recibido por cada tres (3m<sup>2</sup>) metros cuadrados entregados.

PARÁGRAFO: El área a ceder en rondas no podrá exceder en su valor contabilizado efectivo al treinta (30%) por ciento del área total a ceder para Zonas Verdes, Parques, Plazas y Plazoletas, ni será edificable con equipamientos recreativos.

### **ARTICULO. 233 CESIONES PARA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS.**

1. **Obligatoriedad De Las Cesiones Para Infraestructura Y Equipamientos:** Están obligados a realizar cesiones para Infraestructura y Equipamientos, los procesos de urbanización, los desarrollos individuales destinados a comercio, vivienda e industria, centros comerciales y los edificios multifamiliares aislados que pretendan desarrollarse en el Municipio de Samaná.
2. **Están exentos de Realizar Cesiones Para Infraestructura Y Equipamientos:** los edificios multifamiliares construidos sobre predios producto de un desarrollo urbanístico debidamente aprobado
3. **Clasificación De Las Cesiones Para Infraestructura Y Equipamiento:** Las áreas de cesión resultantes de los desarrollos urbanísticos con destino a la provisión de terrenos para la dotación de Infraestructura y Equipamientos podrán ser construidas por el Municipio y/o las comunidades teniendo en cuenta la siguiente clasificación:
  - **Cobertura Regional - Urbana:** Corresponde a los equipamientos destinados a usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan:
    - Servicios especializados a toda la población del Municipio involucrando inclusive a los municipios circunvecinos.
    - Se consideran de alto impacto físico y social.
    - De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares.
  - **Cobertura Sectorial:** Equipamientos que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas determinadas:
    - Se consideran de mediano impacto físico y social.
    - De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos pueden funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos en la Normativa.



- Cobertura Básica: Son aquellos equipamientos cuya función es la de prestar los diferentes servicios asistenciales, educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación como soporte de las actividades de la población en un área inmediata a la vivienda:
  - De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en reformas o adecuaciones de construcciones existentes.
  - Se encuentran definidos para el Núcleo Básico de Servicios

#### **ARTICULO. 234 CESIONES PARA EL SISTEMA VIAL.**

1. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Urbano: Cuando un predio sea afectado por el Sistema Vial Urbano deberá ceder al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública, hasta el 7% del área bruta del predio.
  - Si el área requerida para la vía es mayor al 7% del área bruta, el Municipio negociará con el propietario el área adicional requerida, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la Ley.
  - No se aceptarán subdivisiones prediales sobre los sitios señalados como vías de ciudad integrantes del sistema vial urbano, mientras no se haga la cesión correspondiente al Municipio.
2. Cesiones Al Espacio Público Para La Construcción Del Sistema Vial Sector: Todos los desarrollos deberán garantizar la conectividad y continuidad de su Sistema Vial Sector con el del sistema vial del entorno inmediato construido o propuesto. Las vías del Sistema Vial Local deberán conectarse al sistema vial sectorial, aunque éstas no lo crucen totalmente.
3. Cesiones Al Espacio Público Para La Construcción Del Sistema Vial Local: Las cesiones para el sistema vial local son como mínimo del diecisiete por ciento (17%) del área neta urbanizable para todos los casos de desarrollo y actuaciones urbanísticas.
  - En conjuntos cerrados, el sistema vial aunque deba ser cedido al Municipio, su mantenimiento y conservación será por cuenta de la copropiedad.
  - Si el diseño del desarrollo urbanístico determina un porcentaje menor de área para vías locales, el área restante podrá utilizarse como zonas de protección ambiental o habilitarse para parqueaderos adicionales para visitantes.
  - Quedarán exentos del lleno del porcentaje anterior para las cesiones al sistema vial local vehicular los desarrollos urbanísticos que presenten un acceso directo desde las vías vehiculares garantizando el acceso a cada una de las unidades resultantes.

## **ARTICULO. 235 CANJE DE CESIONES**

1. Canje De Cesiones Para Zonas Verdes, Parques, Plazas Y Plazoletas Por Su Valor En Dinero: Para aceptar el canje de Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del espacio público por dinero en efectivo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:
  - El área a ceder deberá tener una superficie menor a mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>).
  - El proceso se deberá ajustar a lo establecido por la Ley 388/97.
  - El Canje propuesto se deberá avalar por la oficina que determinare la Administración Municipal.
  
2. Canje De Cesiones Para Zonas Verdes, Parques, Plazas Y Plazoletas Por Otros Terrenos O Títulos Valores: Para aceptar el canje de Cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del espacio público por terrenos localizados en las áreas receptoras o títulos valores, se tendrán en cuenta los siguientes factores:
  - Que el sector donde se adelante el proyecto, cuente con una infraestructura de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas que cumpla con los requisitos mínimos que reglamentará la Administración Municipal.
  - Que exista un proyecto de dotación de espacio público definido por el P.B.O.T o reglamentación posterior y ser necesaria la contribución de los ciudadanos para su realización.
  - La Administración Municipal deberá avalar el cambio propuesto

PARÁGRAFO: Toda cesión local para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas para ser aceptada deberá entregarse como mínimo empedrada, arborizada y con andenes perimetrales, los cuales serán contabilizados como parte integral de las cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

3. Canje De Cesiones Para Equipamientos e Infraestructuras Por Su Valor En Dinero: Para aceptar el canje de cesiones para equipamientos e infraestructuras municipales por dinero en efectivo, se tendrán en cuenta los siguientes factores:
  - El área a ceder deberá tener una superficie menor a quinientos (500 m<sup>2</sup>)metros cuadrados.
  - El proceso se deberá ajustar a lo establecido por la Ley 388/97.
  - El Canje propuesto se deberá avalar por la Administración Municipal.
  
4. Canje De Cesiones Para Equipamientos e Infraestructuras Por Otros Terrenos: Para aceptar el canje de Cesiones para equipamientos e infraestructuras por terrenos localizados en las áreas receptoras, se tendrán en cuenta los siguientes factores:

- Que el sector donde se adelante el proyecto, cuente con una infraestructura de equipamientos que cumplan con los requisitos mínimos que reglamentará la Administración Municipal.
- La Administración Municipal deberá avalar el cambio propuesto

***PARTE 4: CARACTERÍSTICAS BÁSICAS, DIMENSIONES Y LOCALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO MUNICIPAL.***

**CAPITULO 15. PLAN VIAL Y DE TRANSPORTE.**

**ARTICULO. 236 RED VIAL BASICA.**

Comprendemos por Red Vial Básica, el conjunto de vías públicas, Rurales, Interregionales y Urbanas (Calles y Carreras) que conforman el sistema a través del cual se desarrollan los desplazamientos y las actividades dentro del área territorial del municipio de Samaná y desde este hacia otros sectores del territorio, del departamento y de la nación. (Mapas 18 – 35. Mapas sistema vial Rural y Urbano)

De acuerdo a la clasificación vial definida por el Decreto 0796/98 de La Gobernación del Caldas., actualmente el municipio cuenta con un sistema vial conformado con vías de carácter:

- Secundario.
- Terciario.
- Vías Urbanas

**ARTICULO . 237 LA RED VIAL BÁSICA URBANA.**

Comprende: el conjunto de Calles y Carreras que conforman el sistema de desplazamiento vehicular y humano dentro del área urbana del municipio de Samaná y que a su vez, genera la nomenclatura de los sectores y viviendas. Estas vías en su mayoría con un buen margen de amplitud y en muchos sectores dotadas de los sardineles, zonas verdes y andenes.

**ARTICULO. 238** Samaná requiere inminentemente de un **PLAN VIAL MUNICIPAL** que plantee desde el presente una perspectiva hacia el fortalecimiento de la red vial y de transporte de la ciudad fundamentado en el planeamiento, diseño y operación de toda la infraestructura relacionada.

**ARTICULO. 239 CLASIFICACION.**

La clasificación de las vías municipales se determinará de acuerdo con la función y el potencial volumen de tráfico. Los perfiles para tal fin obedecerán al Plan Vial Municipal y se asignarán prioritariamente a los ejes de la red primaria de articulación vial y posteriormente con base en estudios y levantamientos topográficos para el resto del sistema.

1. OBJETIVO

Realizar El Plan Vial Urbano para Samaná como punto de referencia y analizar todas las características físicas y operativas de la red, para continuar con un desarrollo coherente, armónico y funcional de la misma, en procura de generar un adecuado crecimiento de la ciudad.

## 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar un plan vial y de transporte en el corto plazo
- Actualizar el inventario de la red vial total del territorio del municipio de Samaná
- Formular estrategias necesarias para mejorar e incrementar los niveles de servicio del sistema.
- Formular, diseñar los proyectos que se requieran y ejecutar los identificados en los componentes General y Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en cada uno de los períodos.
- Formular estrategias que permitan la circulación y protección del peatón.
- Formular políticas de mejoramiento de la red vial.
- Formular un programa de inversión en vías, tránsito y transportes
- Formular estrategias tendientes a campañas educativas relativas al sector de vías, tránsito y transportes.

## 4. METODOLOGÍA

Recopilación de la información la siguiente información:

- Inventario de la red vial
- Inventario de intersecciones
- Inventario de puentes
- Inventarios zonas de Parqueo
- Inventario Parqueaderos
- Flujos promedio vehiculares en vías urbanas, departamentales y nacionales
- Flujos promedio peatonales
- Flujos promedio en intersecciones (Esquinas)
- Señalización.
- Contaminación visual.
- Empresas Transportadoras
- Tasa de ocupación vehicular
- Estudio de origen y destino
- Estudio de accidentalidad
- Estudios de invasión del espacio público
- Estudios de velocidad y retardo
- Análisis de capacidad y niveles de servicio
- Rotación de demanda
- Características operativas de las empresas
- Transporte de carga

- Transporte de Pasajeros
- Características físicas y operativas del transporte público colectivo urbano
- Paramentos.
- Perfiles viales.
- Anchos de andenes y zonas verdes
- Alturas de edificaciones.
- Demás que determine la ley.

**ARTICULO. 240** Los estudios mencionados en concordancia con la Secretaria de Planeación Municipal, establecerán:

1. Organización del tráfico vehicular y peatonal.
2. Anchos de vías y sus características, de acuerdo con los flujos y características de cada zona o sector.
3. Normas geométricas y técnicas para la construcción de vías, acordes con las características de cada zona y sector y las redes de servicios públicos.
4. Propuesta de señalización.
5. Sentido las vías
6. Zonas de parqueo.
7. Nomenclatura.
8. Retrocesos reglamentarios (Paramentos), previo el estudio de la menor alteración posible.
9. Empates
10. Zonas Verdes.
11. Perfiles viales.
12. Anchos de andenes y zonas verdes

PARÁGRAFO: El Plan vial municipal tendrá que prever su articulación con el sistema vial y de transporte regional.

**ARTICULO. 241 LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN O LA ENTIDAD PERTINENTE FIJARÁ POR RESOLUCIÓN:** Las normas técnicas para la construcción de vías, emitir concepto favorable sobre el trazado de las vías internas que se propongan y ejercerá la labor de control e interventoría sobre las obras en ejecución.

**ARTICULO. 242 LAS VÍAS DEL PLAN VIAL MUNICIPAL** serán de obligatoria construcción, según las prioridades que determine el desarrollo de los diferentes sectores.

**ARTICULO. 243** Los nuevos proyectos viales deberán tener en cuenta su viabilidad ambiental de acuerdo a la ley 99/93, la cual será emitida por parte de la autoridad ambiental competente.

**ARTICULO. 244** Para todo nuevo desarrollo se exigirán los perfiles requeridos en cada sector y zona.

**ARTICULO. 245** Las vías que en algunos sectores no contemplen los perfiles previstos en el PLAN VIAL MUNICIPAL, mantendrán las actuales especificaciones hasta que se determine la construcción de las mismas como prioridad. Para las nuevas edificaciones aledañas a estas vías se exigirá el retroceso reglamentario, previo el estudio de la menor alteración posible, empates, correctos, zonas verdes y concordancia con los paramentos existentes.

**ARTICULO. 246** Todo proceso de urbanización que se pretenda llevar a cabo en áreas no desarrolladas, deberá prever un sistema vial propio que se integre a la malla vial actual y a la propuesta en el PLAN VIAL MUNICIPAL, en la cual se deberá asegurar el acceso a todos los predios y edificaciones. No se permiten vías con anchos menores a los propuestos en el plan vial municipal

PARAGRAFO: Los terrenos requeridos para la construcción del PLAN VIAL MUNICIPAL, serán cedidos en forma gratuita al Municipio por el urbanizador, quien entregará las vías totalmente pavimentadas o adoquinadas según sea el caso, en concordancia con el mencionado Plan, así como los andenes, sumideros y zonas verdes, arborizadas de acuerdo con las normas establecidas en cada sector o zona. Las especificaciones técnicas del diseño serán suministradas por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO. 247** La obtención de los terrenos para el desarrollo del **Plan Vial Municipal** se hará por medio de los siguientes procedimientos:

1. Por cesión obligatoria al desarrollar los predios aledaños.
2. Por enajenación voluntaria o compra directa, cuando el área de cesión obligatoria sea menor de la requerida para el desarrollo de vías.

PARÁGRAFO: La apropiación de los terrenos mencionados se ajustará al orden de prioridades establecido por la administración Municipal, previo concepto favorable del consejo Territorial de Planeación Municipal.

**ARTICULO. 248** Las obras correspondientes al PLAN VIAL MUNICIPAL, que se consideren de orden prioritario y no provengan como resultante del desarrollo de predios, serán adelantadas por el municipio y su inversión estará en concordancia con las disposiciones que para tal efecto fije la administración municipal.

PARÁGRAFO: Cuando para su desarrollo un proyecto requiera servirse de una vía que esté contemplada dentro del PLAN VIAL MUNICIPAL, pero cuya ejecución no se considere prioritaria para el Municipio, el urbanizador deberá construirla a sus expensas y bajo las normas técnicas que para tal efecto establezca el Municipio a través de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO. 249** Cuando la construcción de una vía contemplada dentro del PLAN VIAL MUNICIPAL involucre la instalación de redes para la prestación de servicios públicos, su costo será adicionado al de inversión para su recuperación.

**ARTICULO. 250** Facúltese al Alcalde Municipal para adelantar los estudios necesarios para el diseño del Plan Vial Municipal, tomando como base las propuestas generales consignadas en la presente normativa.

## **CAPITULO 16. PLANES MAESTROS PARA CADA UNO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

### **ARTICULO. 251 PLANES MAESTROS PARA CADA UNO DE LOS SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

El sistema municipal para la prestación de servicios públicos domiciliarios lo conforman sus instalaciones, redes, equipamientos, dotación, recurso humano, comunidad de usuarios y administración del mismo como elemento esencial del bienestar y calidad de vida de la población municipal. Se dimensionan y planifican prospectivamente con relación al desarrollo urbanístico y territorial. Se articularán con sus respectivos planes sectoriales. La Administración Municipal debe coordinar en este campo las siguientes acciones, en asocio con las Empresas prestadoras del servicio público:

- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para el suelo urbano, realizar el levantamiento de catastro de la red de servicios de: acueducto y alcantarillado, energía (plan de desarrollo eléctrico), de telefonía y de aseo. Durante el primer año de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado para los CAR, realizar el levantamiento de catastro de la red de servicios de: acueducto y alcantarillado, energía (plan de desarrollo eléctrico), de telefonía, alumbrado público y de aseo en el mediano plazo.
- Catastro de la red de servicio de energía y telefonía y los diferentes sistemas de: acueducto y alcantarillado en la zona rural en el largo plazo.

Teniendo en cuenta como mínimo lo siguiente:

1. Evaluación de la capacidad instalada, la demanda futura y la definición de los programas de ejecución.
2. La temporalidad para realizar la gestión previa para la realización de los estudios respectivos.
3. Se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física, manejo y funcionamiento.
4. Se articularán funcionalmente sus instalaciones con el fin de alcanzar la mayor cobertura geográfica y/o población, con la mayor calidad posible.



**ARTICULO. 252** Los nuevos desarrollos urbanísticos que se construyan en el municipio, deberán contar con instalaciones de servicios domiciliarios, de acuerdo con las especificaciones de cada una de las empresas de servicios.

PARÁGRAFO: La Interventoría y supervisión de estas obras, así como los recibos parciales y finales, estarán a cargo de la empresa prestadora del servicio. o quién haga sus veces y las certificaciones que se expidan en desarrollo de dicha Interventoría serán la base para el recibo final del desarrollo urbanístico.

## **CAPITULO 17. PLAN DE MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO**

### **ARTICULO. 253 ESPACIO PÚBLICO.**

Es deber primordial de la administración Municipal velar por la protección e integridad del espacio público, el cual prevalece sobre el interés particular. El espacio público tendrá prelación en la función pública del urbanismo, la planeación y desarrollo territorial. El sistema de espacio público Municipal está conformado por los inmuebles, elementos arquitectónicos y naturales, determinados por el Decreto 1504 de 1998 y demás normas concordantes. Hace parte del sistema de espacio público los parques, zonas verdes y de manejo ambiental al igual que el sistema vial y de transporte. Con base en el inventario de espacio público y la estimación de la función futura de acuerdo a la cantidad establecida por el Decreto citado anteriormente, (15 m.<sup>2</sup> por habitante), se establecerá el sistema de espacio público Municipal y su respectivo Plan

**ARTICULO. 254** La administración municipal debe elaborar el Plan de espacio público urbano, en el corto plazo, que contemple:

1. Definición de políticas y estrategias del espacio público.
2. Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
3. Elaboración y coordinación del sistema general de espacio público como parte del plan de ordenamiento territorial.
4. Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos del espacio público.
5. Definición de escalas y criterios de intervención en el espacio público.
6. Desarrollo de mecanismos de participación y gestión.
7. Desarrollo de la normatización y estandarización de los elementos del espacio público.

### **ARTICULO. 255 MARCO LEGAL.**

Lo relacionado con el espacio público se regirá por:

- Ley 9ª de 1989.
- Decreto 1504 de 1998.
- Decreto 1333 de 1986 (Régimen Municipal).
- Decreto 2400 de 1989.
- Código Civil
- Demás normas vigentes.

## **ARTICULO. 256 PRINCIPIOS BÁSICOS DEL ESPACIO PÚBLICO.**

1. Recuperación y mejoramiento del espacio público urbano.
2. El espacio público como patrimonio colectivo que debe ser disfrutado sin ningún tipo de limitación por los habitantes en general.
3. Los parques o sitios de esparcimiento público, serán de uso exclusivo para tal fin, por lo tanto que no serán dados en concesiones, venta o donación.
4. Integración que se ejerce en el espacio público por los procesos sociales, económicos públicos y privados.
5. La prevalencia del interés colectivo sobre el particular.
6. Toda persona tiene derecho a disfrutar del ambiente sano, así como también el deber de cuidarlo y preservarlo.
7. Recuperar el espacio público invadido.
8. Prevalencia del espacio público sobre los demás sistemas estructurantes del territorio municipal.

PARÁGRAFO: Para el suelo de los CAR y el suelo rural en el corto plazo se articulará El Sistema de Espacio público a los lineamientos puntuales de los Planes locales de ordenamiento PLOT.

## **ARTICULO. 257 OBJETIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO.**

1. Conservar y proteger el espacio público urbano y rural.
2. Consolidar y configurar el espacio público Municipal como elemento articulador y estructurante fundamental del municipio a partir de los elementos constitutivos del mismo y las áreas de amenazas.
3. Propiciar la ejecución de acciones sobre el espacio público conforme a los principios de sostenibilidad ambiental, productividad y equilibrio donde prevalezca el interés general sobre el particular.
4. Recuperar e integrar al sistema de espacio público las áreas para conservación del sistema orográfico.
5. Recuperar e integrar al sistema de espacio público las áreas para conservación y preservación del sistema hídrico, fortaleciendo zonas de protección y fuentes de agua.
6. Propender por el desarrollo y mejoramiento de los elementos constitutivos, así como el incremento de las áreas para el desarrollo de actividades colectivas.

7. Adelantar programas de apoyo para el inventario y evaluación del espacio público.
8. Dotar al municipio de una cartografía actualizada del espacio público.
9. Conformación y determinación del sistema de espacio público para el área rural con las zonas verdes y áreas de protección.
10. Generar elementos constitutivos del espacio público de carácter urbano, regional y nacional con características y temáticas específicas que le den representatividad y competitiva al municipio en el contexto nacional que lo identifiquen como un municipio turístico.
11. Planificar y diseñar los nuevos desarrollos para la incorporación de los espacios públicos al sistema estructurante del municipio.

**ARTICULO. 258 ESTRATEGIAS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE ESPACIO PÚBLICO.**

1. Crear una junta de administración y conservación del espacio público.
2. Identificar y reubicar los elementos generadores de conflictos de uso sobre el espacio público.
3. Adelantar un programa de reubicación de la población ubicada sobre el espacio público.
4. Darle un manejo integral al espacio público que garantice su conservación, administración, mantenimiento y uso colectivo.
5. Articular los equipamientos colectivos dentro de la red del sistema de espacios públicos.
6. Utilizar los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la ley como herramientas para la generación, recuperación, conservación y mantenimiento del espacio público.
7. Recuperar, diseñando y desarrollando los andenes como elementos estructurantes para la circulación y protección del peatón.
8. Eliminación de las barreras arquitectónicas dando cumplimiento a las normas de seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
9. Implementar políticas de cesiones sobre las actuaciones urbanísticas en procura del fortalecimiento del sistema del espacio Público.
10. Identificar, mitigar e integrar al sistema de espacio público las áreas de amenazas y riesgo.
11. Demás que se requieran, dentro de los parámetros de ley.

**ARTICULO . 259 SISTEMA MUNICIPAL PARA LA DISPOSICIÓN FINAL DE BASURAS.**

En el municipio, se debe realizar el estudio pertinente para un mejor manejo y disposición final de las basuras en los CAR e implementar un lugar destinado para los escombros y deberá cumplir con los requerimientos ambientales y de salud.

PARÁGRAFO 1: El sistema que se acoja para la disposición final de las basuras deberá contar con la licencia ambiental de acuerdo a términos de referencia expedidos por CORPOCALDAS.

PARÁGRAFO 2: Como apoyo a la disposición final de basura se deberá crear un "Centro de reciclaje de las basuras", encaminado no solo a solucionar el problema de las basuras sino que debe generar empleos directos e indirectos para los habitantes de la región. Por lo anterior deberá realizarse un estudio que contenga como mínimo:

1. Campaña social sobre el reciclaje en las escuelas y colegios para enseñar a la gente la importancia de su colaboración en el proceso de reciclaje.
2. Campañas de socialización a la ciudadanía en general
3. Estudios de viabilidad, ubicación del sitio donde se va a construir el centro.
4. Análisis de las fuentes de financiación.
5. Análisis de la infraestructura material, técnica y humana de la cual dispone la región.
6. Selección del material
7. Construcción y montaje de las maquinarias para las diferentes instalaciones y/o traslado del material seleccionado a una planta y existente.

## **CAPITULO 18. SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES.**

### **ARTICULO. 260 SISTEMA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS SOCIALES.**

La infraestructura e instalación para la prestación de servicios públicos sociales: Salud, educación, cultura, recreación y deporte.

**ARTICULO. 261** El sistema municipal para la prestación de servicios sociales, lo conforman sus instalaciones, equipamientos, dotación, recurso humano, comunidad de usuarios y la administración del mismo como elemento esencial del bienestar y calidad de vida de la población municipal se dimensionan y planifican prospectivamente con relación al desarrollo urbanístico y territorial. Se articularán con sus respectivos planes sectoriales, teniendo en cuenta como mínimo lo siguiente:

1. Se evaluará su capacidad instalada, la demanda futura y se proyectará mediante programas de ejecución. Se establecerán plazos para realizar los estudios respectivos.
2. Se organizarán como sistemas que estarán conformados por su infraestructura física, manejo y funcionamiento.
3. Se integrarán funcionalmente sus instalaciones con el sistema provincial y regional para alcanzar la mayor cobertura geográfica, con la mejor calidad posible.

## **ARTICULO. 262 PARQUE LINEAL ECOLÓGICO SOBRE LAS RONDAS HÍDRICAS DE LAS QUEBRADAS TASAJO Y SARDINAS.**

En el diseño del Plan de Manejo Ambiental de la Quebrada Tasajo se han establecido unas áreas de preservación estricta y conservación activa sobre las márgenes de las Quebrada Tasajo, a la espera de la misma iniciativa con la Quebrada Sardinas; Definiendo unas áreas puntuales de conservación, donde se propone la construcción de un Parque Lineal Ecológico en la zona urbana el cual estará delimitado por:

- La ronda hídrica de la Quebrada Tasajo desde el puente sobre la salida a la Piscina "Sector La Isla" , aguas abajo cruzando por el puente del sector La Inmaculada, el Puente sobre la salida Pensilvania y finalizando en el cruce con la Quebrada Sardinas.
- La ronda hídrica de la Quebrada Sardinas que inicia en el puente sobre la zona industrial, aguas abajo hasta finalizar en el cruce con la Quebrada Sardinas.

Integral a dicha iniciativa y sobre la zonas señaladas como áreas de conservación activa localizadas en los predios contiguos al Centro Cultural Agua y Miel que delimitan el perímetro urbano y una franja catalogada como suelo de expansión urbana; se pretende diseñar y ejecutar el Parque de los Palenques en honor a la memoria histórica de Samaná. Sobre el parque se establecerán las zonas de conservación para la localización de lo senderos peatonales de carácter histórico y ambiental.

En el corto plazo y a partir de la concertación con la comunidad, se delimitarán los predios afectados por la creación del Parque lineal, legalizando de esta manera las zonas de conservación activa.

## **CAPITULO 19. SISTEMA MUNICIPAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS:**

### **ARTICULO. 263 SISTEMA MUNICIPAL DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.**

La infraestructura e instalación para la prestación de los servicios Administrativos: Registraduría del Estado Civil, Notariado y registro, autoridades de policía, justicia, seguridad pública.

**ARTICULO. 264** El sistema municipal de servicios administrativos lo conforman sus instalaciones, redes, equipamientos, dotación, recurso humano, comunidad de usuarios y administración del mismo como elemento esencial del bienestar y calidad de vida de la población municipal se dimensionan y planifican prospectivamente con relación al desarrollo urbanístico y territorial.

## **CAPITULO 20. EL SISTEMA DE SOPORTE AMBIENTAL MUNICIPAL**

### **ARTICULO. 265 ÁREAS DE INTERES Y ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL..**

Comprende aquellas áreas de acuerdo a sus características topográficas, paisajísticas y ecológicas, se integran al paisaje rural y urbano, convirtiéndose en la estructura de protección ambiental del territorio.

Los usos específicos de conservación ambiental, serán de carácter restringido.

### **ARTICULO. 266 ÁREAS DE INTERES Y ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL. SUELO URBANO.**

Se encuentran definidas por:

- las rondas de las Quebradas Tasajo Y Sardinas.
- Franja perimetral al sector del Polideportivo
- Zona de valor paisajístico actual cancha Barrio Juan Pablo II a Villamaría.

### **ARTICULO. 267 ÁREAS DE INTERES Y ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL. SUELO RURAL.**

Se encuentran definidas por:

<b>LOCALIDAD</b>	<b>CRITERIO</b>
<b>SAMANA CABECERA</b>	
• Sendero ecológico	Ecológico y natural
• Playas La Esmeralda	Ecológico y natural
• Playas de San Luis	Ecológico y natural
• Charco del Tequendama	Ecológico y natural
<b>SAN DIEGO</b>	
• Laguna de San Diego	Ecológico y natural
	Factibilidad de manejo
	Factibilidad de manejo
	Beneficio directo
• Cerro de San Diego	Factibilidad de manejo
<b>FLORENCIA</b>	
• Selva de Florencia	Ecológico y natural

	Factibilidad de manejo
	Beneficio directo
• Cerro de la cruz	Ecológico y natural
	Factibilidad de manejo
• Puente linda	Ecológico y natural
• Playas del Río Samaná Sur	Ecológico y natural
	Beneficio directo
	Factibilidad de manejo
• Aguas termales Montecristo	Ecológico y natural
• Playas de Santa Marta	Ecológico y natural
<b>BERLIN</b>	
• Cascada Waterloo Los pomos	Ecológico y natural
• Piedras verdes	Ecológico y natural

## **ARTICULO.268 ÁREAS DE RESERVA, PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN.**

Las normas ambientales definen y regulan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, delimitan las zonas de riesgo y en general conciernen con la protección y preservación del medio ambiente y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Estas áreas están determinadas por zonas que presentan características relevantes en cuanto la regulación y protección de aguas superficiales (nacimientos y rondas de ríos y quebradas) y subterráneas, sectores con rasgos geomorfológicos especiales, zonas de amenaza y riesgo natural, zonas degradadas, vulnerables, sectores con características paisajísticas y escénicas relevantes, zonas bosques naturales primarios y secundarios, relictos de flora y fauna, guaduales, humedales, cerros tutelares, parques municipales, viveros.

Se incorporan a las presentes normas la legislación vigente y las acciones necesarias para la protección de las cuencas hidrográficas que abastecen y abastecerán los acueductos municipales:

1. La adquisición de terrenos.
2. Las acciones de reforestación.
3. La reubicación de asentamientos humanos.
4. La relocalización de actividades buscando la protección, recuperación y preservación de los acuíferos.
5. La determinación de las acciones municipales para el manejo de las cuencas hidrográficas.
6. La protección de los cuerpos lénticos (lagunas y lagos).
7. La declaración de áreas de reserva y de dominio público.

8. La concertación con los dueños de predios afectados para realizar descuentos en el pago de impuesto predial con contraprestación del recurso.

Debe realizarse el Plan de manejo ambiental para el municipio.

PARÁGRAFO 1: La Secretaria de Planeación Municipal, conceptuará previamente, bajo los conceptos ambientales de CORPOCALDAS, sobre toda modificación, reforma, tala de árboles, o explotación minera que se pretenda adelantar en la zona de ronda de ríos, para el otorgamiento de la respectiva licencia.

La Secretaria de Planeación Municipal, realizará en un período no mayor de doce (12) meses la evaluación de las cotas máximas de inundación para efectos de la presente normatividad.

PARÁGRAFO 2: Las áreas ubicadas dentro de las zonas de amenaza y riesgo natural en los suelos urbano, los CAR y suelo rural, no podrán ser consideradas como áreas útiles para ser ocupadas por edificaciones y será necesario recuperarlas, protegerlas y conservarlas. ([Mapa 7. Mapa de Amenazas Naturales](#))

## **CAPITULO 21. ESTRUCTURA Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

### **ARTICULO. 269 EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.**

Todo espacio o construcción, ya sea publico o privado, necesarios para el desarrollo de las múltiples o diferentes actividades urbanas distintas a las residenciales, elemento esencial para determinar la capacidad funcional de las ciudades y su jerarquía en el contexto territorial. Jerarquía que se da por la cantidad y calidad del equipamiento que aloja la ciudad o parte de ella, así como por el impacto territorial de su oferta. Y se da con el fin de definir las características espaciales de la oferta y la demanda de los servicios.

### **ARTICULO. 270 EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.**

Los equipamientos de educación, deberán contar con las áreas libres requeridas para el desarrollo de actividades recreativas y deportivas; propendiendo en el largo plazo con la construcción de por lo menos una cancha múltiple para la práctica deportiva.

La construcción de escuelas y colegios deberá consultar la Ley General de Educación, sobre construcción de nuevos edificios para educación, de tal forma que se acojan a la obligación de proyectar edificios que soporten todo el núcleo de Educación básica de preescolar a noveno grado.



Las aulas educativas deberán contar en adelante con las condiciones mínimas de habitabilidad de los espacios, es decir, iluminación y ventilación directas, lo mismo que contar con un área tal que no permita el hacinamiento, para lo cual se deben consultar los estándares de ocupación de espacios educativos.

En centros educativos, los accesos de los edificios deberán conservar un área de retiro. Igualmente no se podrán localizar estos accesos sobre vías de alto tráfico vehicular, sin los retiros y provisiones necesarios.

#### **ARTICULO. 271 EQUIPAMIENTO DE SALUD.**

De acuerdo con los diferentes niveles de prestación del servicio, deberá dotar las áreas suficientes de parqueo para visitantes, personal y usuarios, lo mismo que la entrada de vehículos de emergencia (ambulancias) en los casos necesarios.

Los equipamientos para uso institucional de salud, deberán tener en cuenta:

- Código Sanitario Nacional sobre normas sanitarias general de saneamiento de edificaciones.
- Decreto 2240 de 9 de Diciembre de 1996 sobre normas para construcción y condiciones sanitarias de los edificios de salud.
- El decreto 77 de 1997 en cuanto a requisitos y condiciones técnico sanitarias para el funcionamiento de los laboratorios clínicos.
- La Resolución 04445 de 1996 y la resolución 5042 de 1996, en cuanto a las condiciones sanitarias de las edificaciones de salud, con respecto a su localización, esquemas y estructuras de las edificaciones, disposición de basuras, protección contra ruido, roedores, plagas, etc.
- La resolución 04252 de noviembre de 1997 y la Ley 400 de 1997.
- Decreto reglamentario 33 de 1998, Normas colombianas de Diseño y construcción sismorresistente.

#### **ARTICULO. 272 MATADERO MUNICIPAL.**

Deben cumplir con la normatividad vigente, en materia de aire, residuos líquidos y residuos sólidos. En el corto plazo a partir del estudio de viabilidad para el traslado del Matadero Municipal se acogerán las recomendaciones de dicho documento.

## **CAPITULO 22. SISTEMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

**ARTICULO. 273** Los Municipios o distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social.

**ARTICULO. 274** El sistema municipal de vivienda de interés social, lo conforman sus instalaciones, redes, equipamientos, dotación, recurso humano, comunidad de usuarios y administración del mismo como elemento esencial del bienestar y calidad de vida de la población municipal se dimensionan y planifican prospectivamente con relación al desarrollo urbanístico y territorial.

Los programas de Vivienda de Interés Social (V.I.S.) están destinados a su mejoramiento y/o construcción, en coordinación con el Gobierno Nacional y Departamental.

Se acometerán los estudios respectivos para:

1. Localizar zonas donde es posible llevar a cabo actuaciones de mejoramiento de vivienda e infraestructura, por medio de una acción directa consistente en asignaciones presupuestales, obras públicas e información y asesoría y control por parte de la Oficina de Planeación Municipal.
2. Ubicar los sectores en los cuales, por una combinación de factores tales como: Accesibilidad, favorabilidad geográfica y topográfica, probabilidad de adquisición por compra o canje, precio, factibilidad de prestación de servicios, etc., es posible la promoción de planes de vivienda de interés social por parte de la administración Municipal.
3. Como estrategia el Municipio únicamente estimulará y orientará dentro del perímetro Urbano los programas de vivienda de interés social con destino a organizaciones y/o grupos sociales autóctonos del Municipio, cuyo manejo se asimilará al trámite de proyectos especiales.

### **ARTICULO. 275 VIS. SUELO URBANO**

Las zonas para desarrollos de proyectos de vivienda de interés social, que corresponden a sus respectivas unidades de actuación urbanística, se adelantarán como proyectos integrales.

Para la ubicación de las zonas para vivienda de interés social se ha tenido en cuenta el proceso de consolidación de la construcción. y permite una interacción y tratamiento integral que garantice densidades tales que hagan viable la participación del valor del

suelo en el costo de la vivienda y a la vez los proyectos garanticen espacio público y entorno para vivienda digna.

#### **ARTICULO. 276 VIS. SUELO RURAL.**

Para Vivienda de Interés Social en la zona rural están orientados a:

- construcción y mejoramiento de vivienda en lote propio.
- Saneamiento básico.

Los anteriores proyectos solo se autorizarán en el suelo rural que cuente con la adecuada infraestructura de servicios públicos.

#### **ARTICULO. 277 LAS DIRECTRICES Y PLANTEAMIENTOS PARA LA LOCALIZACIÓN DEL SUELO PARA V. I. .S. SON LOS SIGUIENTES:**

- Demanda de Vivienda de interés social
- Reubicación de viviendas en zonas de riesgo.
- Zona Urbana: Grado de consolidación de la construcción para localización de proyectos integrales con adecuados diseños y tratamientos, espacio público y equipamientos, con viable financiamiento para Vivienda de Interés Social.
- Garantizar oportunidad de vivienda digna y accesible para la población local, con proyectos dirigidos a satisfacer la demanda local.
- Determinar diseños de Vivienda de Interés Social con mínimas condiciones de habitabilidad y de vivienda digna.

#### **ARTICULO. 278 EL MUNICIPIO ESTABLECERÁ LOS SIGUIENTES INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

- Fondo V.I.S. creado mediante Acuerdo
- Comités técnicos y junta de usuarios
- Sistema transparente de selección de beneficiarios para el programa de Vivienda de Interés Social
- Mecanismos de financiamiento de los programas de Vivienda de Interés Social
- Adecuación de la Infraestructura física vial de servicios públicos y equipamientos urbanos para los proyectos de Vivienda de Interés Social.

#### **ARTICULO. 279 POBLACIÓN LOCALIZADA EN ZONAS DE RIESGO.**

El Municipio debe tener actualizado "el inventario de zonas y población localizada en zonas de alto riesgo por inundación, deslizamiento y condiciones de insalubridad para la vivienda en el municipio". Además adelantara programas de reubicación de los habitantes, o procederá a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en

los asentamientos localizados en dichas zonas especialmente los detectados sobre las márgenes de la Quebrada Tasajo y Sardinias.

***PARTE 5: TRATAMIENTOS O POTENCIALIDADES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y LOS CAR***

**CAPITULO 23. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL**

**ARTICULO. 280 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:**

- Consolidación.
- Conservación
- Mejoramiento integral.

**ARTICULO.281 CONSOLIDACIÓN.**

El tratamiento de consolidación se plantea para las áreas que tienen un desarrollo definido pero a veces incompleto. Con su aplicación se busca mantener y ordenar la tendencia predominante en cuanto a tipos de construcción, usos del suelo y utilización del espacio público.

Este tratamiento tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados y susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y el tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo a lo establecido en las normas. Cuenta en su reglamentación con una normativa que estimula la generación de espacio público y una densificación que permita aprovechar el potencial de desarrollo predial, previendo por si mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

**ARTICULO.282 LOCALIZACIÓN.**

Corresponde al tratamiento de consolidación los planes de vivienda Aovisa y Aovipar, ubicados en el área morfológica homogénea denominada Zona Alto de la Cruz-Hernando Ocampo.

PARÁGRAFO: En el corto Plazo la Secretaría de Planeación Municipal establecerá las condicionantes de urbanización a partir del tratamiento de Consolidación teniendo en cuenta lineamientos frente a:

- Subdivisión de lotes
- Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de desarrollo.
- Normatividad para la edificabilidad en la zona.
- Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía.

### **ARTICULO. 283 CONSERVACIÓN.**

Encaminados a la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental

### **ARTICULO. 284 LOCALIZACIÓN**

El centro histórico y su área de influencia está conformada por las 8 manzanas del centro urbano y delimitada entre las calles 5 y 8 y las carreras 7 y 10 con un componente adicional como lo es la denominada Calle real ( Calle 7 comprendida entre las carreras 8 y 11).

### **ARTICULO. 285 USOS.**

Uso principal: Vivienda unifamiliar, servicios administrativos e institucionales.

Uso Compatible: Comercio local, recreación.

Uso Condicionados: vivienda bifamiliar, comercio municipal.

Uso Prohibidos: Todos los demás - Aquellos que alteren las características histórico-arquitectónicas o ambientales del sector.

PARÁGRAFO: Los usos no permitidos que actualmente se encuentra en el Centro Histórico, deberán ser reubicados en un plazo no mayor a un años una vez notificados por parte de la administración municipal quien tendrá un plazo de seis (6) contados a partir de la fecha de aprobación del presente Acuerdo, para adelantar las respectivas notificaciones.

### **ARTICULO. 286 CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN PARA INMUEBLES DE INTERES HISTORICO Y ARQUITECTÓNICO.**

Sobre la Calle real se establecerá una intervención para la conservación tipológica de algunos inmuebles que poseen cualidades singulares en el ámbito de la historia urbana de Samaná, cuyas características arquitectónicas especialmente de fachadas y de organización espacial es necesario conservar. Las acciones sobre estos inmuebles están dirigidas a preservar las características originales del inmueble, al igual que las intervenciones posteriores que revistan interés histórico y artístico.

PARÁGRAFO: En el corto Plazo la Secretaría de Planeación Municipal establecerá las condicionantes de urbanización a partir del tratamiento de Conservación teniendo en cuenta lineamientos frente a:

- Subdivisión de lotes
- Áreas y frentes mínimos de lotes en el tratamiento de desarrollo.
- Normatividad para la edificabilidad en la zona.
- Incremento de la edificabilidad con participación en plusvalía.

#### **ARTICULO. 287 CONSERVACIÓN AMBIENTAL.**

Los espacios que poseen calidades paisajísticas, del ambiente natural y/o cumplen una función como áreas de uso público para actividades de recreación y deporte.

1. Obras Permitidas: Recuperación y preservación de los recursos naturales y la adecuación de estas áreas para actividades ecológicas y recreativas de la comunidad, por medio de la dotación de los equipamientos y/o servicios
2. PATRIMONIO AMBIENTAL:

- Plaza Principal
- Márgenes de la Quebrada Tasajo y Sardinas
- Centros de Manzana
- Arborización de vías.

#### **ARTICULO. 288 CONSERVACIÓN MONUMENTOS CONMEMORATIVOS.**

Monumentos Conmemorativos:

- Iglesia de San Agustín
- Estatua Simón Bolívar Plaza Principal.

#### **ARTICULO. 289 MEJORAMIENTO INTEGRAL.**

Tiene como objetivo, el reequilibrio del espacio público, semipúblico y privado, el reordenamiento, regularización y dotación de servicios públicos mínimos, de los servicios sociales básicos, del equipamiento colectivo y del acceso vehicular, de áreas de asentamiento urbano incompleto.

Es un proceso inducido, tanto por el sector público como privado, para generar las intervenciones encaminadas a elevar la calidad de vida de la población en dichas áreas.

#### **ARTICULO 290. LOCALIZACIÓN**

Se localiza en sectores de la ciudad con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, Accesibilidad vial zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.

Corresponde al tratamiento de mejoramiento integral los sectores que componen el área morfológica denominada Zonas Subnormales:

- Sector Salida a La Planta Barrio La Esperanza.
- Sector Barrio Villamaría.
- Sector Villa Pilar Bajo.
- Sector contiguo a la Plaza de Ferias.
- Sector La Plazuela



## ***PARTE 6. PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA***

### **CAPITULO 24. PLANES PARCIALES**

#### **ARTICULO. 291 DEFINICIÓN.**

Los planes parciales son instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, sin perjuicio a las obras públicas de urbanismo primario. Podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada.

Estos planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales y los particulares. Dentro de los cuales se podrán establecer nuevos usos complementarios al uso principal y no podrá iniciarse la ejecución de las actuaciones urbanísticas respectivas antes de que el plan parcial haya sido debidamente adoptado.

Según el área afectada los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos:

- De Conservación: Encaminados a la recuperación y conservación de sectores urbanos caracterizados por edificaciones o conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental
- De Renovación Urbana o Redesarrollo: Destinados a sectores urbanos que requieren sustancialmente modificaciones en el uso de la tierra y de las construcciones.
- De Mejoramiento Integral: Destinados a sectores urbanos no desarrollados completamente carentes de equipamientos, infraestructura o espacio público entre otros.
- De Desarrollo: Destinado a áreas dentro del sector urbano no urbanizadas o áreas de expansión urbana a urbanizar.
- De Expansión Urbana: Para la incorporación de suelo de expansión urbana al suelo urbano.
- Planes parciales para revisión de la norma urbanística general del plan básico de ordenamiento territorial en determinadas áreas del suelo urbano, de expansión urbana
- Planes parciales para mejoramiento del espacio público para sectores que requieran de la creación o transformación de elementos del espacio público.

#### **ARTICULO. 292 CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.**

El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos: (ART. 19 LEY 388/97)

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
2. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
3. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.
4. Los demás necesarios para complementar los planeamientos de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
5. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

#### **ARTICULO. 293 PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.**

Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades municipales o propuestos ante éstas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

La adopción de un Plan Parcial seguirá una secuencia de cinco etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan:

Etapas preliminar.

Etapas de Diagnóstico.

Etapas de Formulación.

Etapas de Aprobación

Etapas de implementación y Seguimiento.

**ETAPA PRELIMINAR:** La etapa preliminar comprende un proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Como resultado de esta etapa, se establecerán la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial propuesto.

**ETAPA DE DIAGNÓSTICO:** El diagnóstico debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el desarrollo del área del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socio económicas de los inmuebles que lo comprenden. Como resultado, debe arrojar una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura del plan parcial, junto con un análisis de los instrumentos necesarios para llevarla a cabo.

**ETAPA DE FORMULACIÓN:** Consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan, que deberá contener los elementos previstos acuerdo y tener la siguiente estructura:

Documento Técnico, que contendrá, como mínimo:

- Memoria justificativa del Plan Parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan Parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.
- Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto.
- Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas.
- Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
- Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.

La cartografía a escala 1:2000 (sugerida) , para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.

El proyecto de acuerdo que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

El proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, si fuesen necesarias.

El proyecto de integración inmobiliaria o de reajuste de tierras, donde fuera necesaria.

### **ETAPA DE APROBACIÓN:**

Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia.

Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

Durante el período de revisión del proyecto del plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

Una vez aprobado, el alcalde municipal adoptará el plan parcial por medio de decreto.

### **ETAPA DE IMPLEMENTACIÓN Y SEGUIMIENTO:**

La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la aprobación o adopción del plan, comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del plan parcial, en los siguientes aspectos:

Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.

La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.

La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.

La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del Plan Parcial.

La legalización y conformación de las unidades de actuación urbanística, que hayan sido definidas por el plan parcial.

**PARÁGRAFO:** El proponente del plan parcial deberá realizar las 5 etapas para la formulación y adopción del PLAN PARCIAL.

### **ARTICULO. 294 FORMULACION DE LOS PLANES PARCIALES.**

Plan Parcial De Expansión Urbana: Para la incorporación de suelo de expansión urbana como área de actividad residencial en aras de la consolidación de proyectos de vivienda de interés social. Caracterizado por estar dentro de un contexto articulado a la dinámica urbana. Destinada a ser un área donde se mezclan los diferentes tipos de uso del suelo urbana con el fin de suplir de acuerdo al crecimiento poblacional y el desarrollo económico e industrial de la región la demanda y creación de áreas destinadas a:

Comercio de uso básico  
Vivienda de Interés Social.

#### Requerimientos Básicos:

- Deberá Cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.
- Deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes.
- No se permite la ocupación del espacio público con actividades relacionadas con el uso.

### **CAPITULO 25. ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

#### **ARTICULO. 295 DEFINICIÓN.**

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

Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

#### **ARTICULO. 296 DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los Planes de Ordenamiento Territorial.

#### **ARTICULO. 297 PROCEDIMIENTO.**

Los Planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

- El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá, además, las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

#### **ARTICULO. 298 PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1.997, el Alcalde de la ciudad adoptará el reglamento por el cual deba sujetarse el procedimiento de aprobación y solicitud de registro del acto de delimitación de las unidades de actuación urbanística en el Municipio.

#### **ARTICULO. 299 CONVOCATORIA A PROPIETARIOS DE INMUEBLES EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.**

Estando en firme el acto aprobatorio de la Unidad de Actuación urbanística y el decreto de adopción del plan parcial correspondiente, la dependencia o la entidad descentralizada del Municipio interesada en la actuación, o en su defecto La Secretaria de Planeación Municipal, convocará a los propietarios con el fin de conformar la Junta Provisional de Propietarios de Inmuebles en la Unidad de Actuación a cuyo cargo estará la definición de las bases de la actuación asociada conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la ley 388 de 1.997.

### **ARTICULO. 300 DELIMITACIONES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones y observaciones.

- El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.
- En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.
- El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

### **ARTICULO. 301 INSTALACIÓN DE LA JUNTA PROVISIONAL DE PROPIETARIOS.**

La Junta Provisional de Propietarios se entenderá instalada desde la fecha para la cual haya sido convocada conforme lo dispuesto en el artículo anterior, cualquiera que sea el número de propietarios asistentes a la misma o el porcentaje de tierra que respecto del área total de la Unidad de actuación esté representado en la reunión. Los propietarios que no asistan a la reunión de instalación de la Junta Provisional directamente o mediante apoderado, podrán ser declarados como renuentes para los efectos legales previstos en el inciso 2 del artículo 44 de la Ley 388 de 1.997.

### **ARTICULO. 302 PARTICIPACIÓN EN LA JUNTA PROVISIONAL**

La participación de cada propietario en la Junta Provisional será equivalente al porcentaje que su terreno represente en la totalidad del área de la Unidad de Actuación. En caso de inmuebles sometidos a cualquier tipo de dominio compartido entre dos o más personas, diferente de la propiedad horizontal, el inmueble será representado en la junta provisional por la persona que acredite tener la representación de la comunidad correspondiente conforme a las disposiciones del derecho civil que regulan la materia.

### **ARTICULO. 303 QUÓRUM DELIBERATORIO Y QUÓRUM DECISORIO.**

Para que la Junta Provisional pueda deliberar y decidir válidamente, será necesario que esté representado como mínimo un número plural de propietarios que represente por lo

menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, incluida en dicho porcentaje la parte que le corresponda a las entidades públicas municipales participantes por ser propietarias de inmuebles en la unidad de actuación o por adquirirlos para aportarlos conforme a lo previsto en la Ley 388 de 1.997.

#### **ARTICULO. 304 FUNCIONES DE LA JUNTA PROVISIONAL DE PROPIETARIOS.**

A la Junta Provisional de Propietarios le corresponderá definir las bases para la actuación urbanística asociada de la respectiva unidad. En desarrollo de ese objetivo, a la Junta le corresponderá:

1. Adoptar su propio reglamento.
2. Aprobar del proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria de que trata el inciso segundo del artículo 45 de la ley 388 de 1.997, si hubiere lugar a ello.
3. La adopción de un método que permita cuantificar los aportes de cada uno de los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación así como de otros posibles inversionistas y fijar el porcentaje de cada uno de ellos en el patrimonio de la entidad gestora o del fondo que se proyecte constituir según el caso, incluida la parte que le corresponda al Municipio o a cualquiera de sus entidades descentralizadas por la participación en la plusvalía o por cualquier otro concepto según lo que al respecto haya quedado establecido en el Plan Parcial.
4. La determinación del método para realizar la consolidación del patrimonio de la entidad gestora, para determinar su valor económico y para distribuir las participaciones entre los distintos aportantes.
5. La determinación de la Naturaleza jurídica de la entidad gestora y los estatutos que regulen su funcionamiento y las relaciones entre los agentes interesados en la actuación. Si se trata de una sociedad mercantil, la determinación debe referirse igualmente al tipo de sociedad, a las condiciones para la celebración del contrato societario, y a los mecanismos para la toma de decisiones relativas al funcionamiento de la sociedad. De ser una fiducia mercantil, debe fijarse el mecanismo de selección de la sociedad fiduciaria en cuya cabeza se constituiría el patrimonio autónomo respectivo, las normas que rijan las relaciones entre fiduciantes, beneficiarios, fiduciaria y el Municipio, y el sistema para la toma de decisiones relativas a la ejecución de la actuación asociada.
6. La determinación de los mecanismos de toma de decisiones relativas a la ejecución del proyecto.
7. La determinación del sistema jurídico para la conformación predial del área objeto de la intervención, del proyecto de reajuste de tierras o de la integración inmobiliaria para su posterior sometimiento a la aprobación del Departamento Administrativo de



Planeación Municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la ley 388, si hubiere lugar a ello.

8. El establecimiento de previsiones sobre la duración máxima de la entidad gestora, las condiciones para su extinción, la disolución de ella, la liquidación del patrimonio y sobre la restitución de los aportes de los participantes como consecuencia de dicha liquidación.
9. Adoptar las demás determinaciones relativas a la constitución de la entidad gestora y al desarrollo de su objeto, para lo cual se deberá tener siempre en cuenta como principio orientador la búsqueda de la mejor calidad urbanística probable como resultado de la actuación proyectada y la más justa y equitativa distribución posible entre los interesados, de las cargas y los beneficios derivados de la ejecución del proyecto.

**Parágrafo:** Las decisiones a que se refiere esta disposición serán adoptadas con votos favorables que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del total de participaciones en la Junta Provisional de Propietarios.

#### **ARTICULO. 305 EFECTOS DE LAS DECISIONES DE LA JUNTA PROVISIONAL DE PROPIETARIOS.**

Las decisiones adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios serán de obligatoria observancia para todos los propietarios de inmuebles en la unidad de actuación. Si por no estar de acuerdo con las bases de la actuación adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios, uno o algunos de ellos deciden no participar en la actuación o abstenerse de aportar sus inmuebles a la entidad gestora, el Municipio podrá adquirir por enajenación voluntaria o por expropiación sus inmuebles y, si se trata de una unidad de actuación de desarrollo prioritario, se podrá optar por el mecanismo de la enajenación forzosa o de la expropiación por vía administrativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1.997.

#### **ARTICULO. 306 REGLAS SUPLETIVAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA PROVISIONAL DE PROPIETARIOS.**

La Junta Provisional de Propietarios adoptará su reglamento y de manera supletiva, por las normas previstas para las Asambleas Generales o Juntas de Socios de sociedades comerciales previstas en el Código de Comercio en cuanto no pugnen con su propia naturaleza.

### **ARTICULO . 307 CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD GESTORA.**

Definidas las bases de la actuación se constituirá la entidad gestora de conformidad con las decisiones al respecto adoptadas por la Junta Provisional de Propietarios. Las decisiones sobre la nueva entidad, lo mismo que las relacionadas con los aspectos inherentes a la ejecución del proyecto serán tomadas de conformidad con lo que sobre el particular se haya definido en las mencionadas bases para la actuación y en los estatutos de la entidad gestora correspondiente.

### **ARTICULO. 308 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS URBANÍSTICAS O DE EDIFICACIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

Estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, la entidad gestora tramitará ante la Secretaria de Planeación y obras Publicas, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la construcción de todas las obras o las de la etapa respectiva del proyecto, según el caso.

- Obtenida la licencia, procederá la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación según el caso.

### **ARTICULO. 309 CLASIFICACION DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.**

- Parcelación
- Urbanización
- Construcción
- Incorporación al desarrollo
- Recuperación
- Conservación
- Demás

### **ARTICULO. 310 PARCELACIÓN.**

Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno en el suelo urbano, rural o de expansión urbana es subdividido en porciones de tierra para uno o distintos propietarios, sin incorporarlo al desarrollo urbanístico.

### **ARTICULO. 311 URBANIZACIÓN.**

Es la resultante del proceso mediante el cual, un terreno bruto de cualquier extensión, es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

### **ARTICULO. 312 CONSTRUCCIÓN.**

Acción o efecto de edificar sobre una porción de terreno ya urbanizado

### **ARTICULO. 313 INCORPORACIÓN AL DESARROLLO.**

Proceso mediante el cual se incorpora un territorio de expansión urbana al perímetro urbano.

### **ARTICULO. 314 RECUPERACIÓN.**

Proceso mediante el cual se restáurese conjuntos urbanos de valor patrimonial, histórico, cultural, artístico o ambiental.

- 1. Conservación:** Proceso por el cual se mejoran y mantienen los conjuntos urbanos de valor patrimonial histórico, cultural, artístico o ambiental.
- 2. Demás:** necesarios en cualquier proceso urbanístico.

## **CAPITULO 26. REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA**

### **ARTICULO . 315 EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.**

Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

- Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

- Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

#### **ARTICULO. 316 TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN:**

Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

- Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

#### **ARTICULO. 317 REAJUSTE DE TIERRAS O LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA.**

Si los predios que integran la unidad de actuación urbanística no hubieren sido transferidos a la entidad gestora y si, por el contrario, éstos continuaran en cabeza de sus respectivos propietarios, ésta deberá elaborar y someter a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o el de integración inmobiliaria si hay lugar a ello, conforme a lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la ley 388 de 1.997.

En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios que se hagan en la escritura de reajuste o integración solo pueden versar sobre inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se disponga de la respectiva licencia de urbanismo.

## **CAPITULO 27. COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES**

### **ARTICULO. 318 COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES.**

Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

- Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.

## **CAPITULO 28. COMPENSACIONES.**

### **ARTICULO. 319 COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN.**

Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

### **ARTICULO. 320 FONDOS DE COMPENSACIÓN.**

Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las Administración Municipal constituirá el respectivo Fondo de Compensación que podrá ser administrado mediante encargo fiduciario.

## **CAPITULO 29. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA**

### **ARTICULO. 321 DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.**

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

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

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

**PARÁGRAFO:** La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria corresponderá a programas que respondan a las estrategias, directrices y parámetros previstos en el presente Acuerdo y de conformidad con los objetivos establecidos para el logro de su cumplimiento.

### **ARTICULO . 322 DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

### **ARTICULO . 323 PRÓRROGAS.**

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

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

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

#### **ARTICULO. 324 INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA.**

Corresponderá al Alcalde, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

- La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

## **ARTICULO. 325 PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA.**

Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO 1:** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**PARÁGRAFO 2:** El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, implementando en el corto plazo las medidas correctivas frente al incumplimiento de la función social por parte del comprador si a ello hubiere lugar.

## **CAPITULO 30. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL**

### **ARTICULO. 326 MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.**

Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:



- 1.** Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana.
- 2.** Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9a. 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- 3.** Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- 4.** Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- 5.** Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial
- 6.** Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes.
- 7.** Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen.
- 8.** Preservación de los patrimonios culturales y naturales de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico.
- 9.** Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades.
- 10.** Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- 11.** Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley.
- 12.** Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley."
- 13.** El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

## **ARTICULO. 327 CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACIÓN CON EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo del presente Plan se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en él. Las adquisiciones promovidas deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos. Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa.

## **ARTICULO. 328 PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA.**

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa. Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la Enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa. No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquiriente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

**PARÁGRAFO 1:** Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

## **ARTICULO. 329 PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN:.**

El procedimiento para la expropiación será:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a ordenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.
4. Cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen, continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

### **ARTICULO. 330 MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.**

Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en el presente Acuerdo. (Motivos de utilidad pública.)

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad

por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en los casos de Desarrollo y Construcción Prioritaria.

#### **ARTICULO. 331 CONDICIONES DE URGENCIA.**

Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por El Alcalde.. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

#### **ARTICULO. 332 CRITERIOS PARA LA DECLARATORIA DE URGENCIA.**

De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Prevenir la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva demora en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial.

#### **ARTICULO. 333 DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO.**

La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

#### **ARTICULO. 334 INDEMNIZACIÓN Y FORMA DE PAGO.**

En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en los casos de enajenación voluntaria. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

**PARÁGRAFO 1:** El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

**PARÁGRAFO 2:** El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

### **ARTICULO. 335 DECISIÓN DE LA EXPROPIACIÓN.**

Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de Ley 388 de 1997, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.
2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

### **ARTICULO. 336 NOTIFICACIÓN Y RECURSOS.**

El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

## **ARTICULO. 337 EFECTOS DE LA DECISIÓN DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.**

Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

- 1.** El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.
- 2.** La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.
- 3.** Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.
- 4.** En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.
- 5.** La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

### **ARTICULO. 338 PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.**

Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.
3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.
4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.
5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.
6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.
7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:
  - a. La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

- b. La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual solo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización.
  - c. La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia.
  - d. La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.
8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

#### **ARTICULO. 339 APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO A OTROS CASOS DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA.**

El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

#### **ARTICULO. 340 ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENTIDADES PÚBLICAS DEL ORDEN MUNICIPAL.**

El Municipio de Samaná es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de la expropiación, los inmuebles que requiera para el



cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997. También son competentes para adquirir inmuebles en el Municipio los establecimientos públicos municipales, las empresas industriales y comerciales del Municipio y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, que tengan por objeto desarrollar alguna o algunas de las actividades relacionadas en el mencionado artículo 58 de la ley 388 de 1.997, o que estén expresamente facultadas en sus estatutos para llevarlas a cabo.

#### **ARTICULO. 341 OBJETO ESPECÍFICO DE LA ADQUISICIÓN.**

El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles determinados por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en ese o esos inmuebles. Si el objeto específico de la adquisición corresponde a alguna o algunas de las actividades genéricas relacionadas en el artículo 58 de la ley 388 de 1.997, dicha adquisición será legalmente considerada como de utilidad pública sin necesidad de un acto jurídico específico que así lo declare.

**PARÁGRAFO:** Habiéndose identificado plenamente el objeto específico de la adquisición, la entidad competente expedirá el acto administrativo mediante el cual ordene adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de la adquisición necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

#### **ARTICULO. 342 ANUNCIO DEL PROYECTO.**

Para los efectos previstos en el párrafo del artículo 61 de la ley 388 de 1.997, las entidades competentes, antes de iniciar formalmente el proceso de adquisición de los inmuebles que requieran para el cumplimiento de sus objetivos, harán el anuncio de cada uno de los proyectos que hayan decidido ejecutar. Dicho anuncio se realizará mediante la publicación del acto que ordene acometer la ejecución del proyecto específico o adelantar todos los estudios de tipo social, técnico, jurídico y económico que habrán de fundamentar posteriormente los procedimientos de adquisición de los inmuebles, o en su defecto de la que imponga las respectivas afectaciones, en un diario de amplia circulación en el Municipio.

#### **ARTICULO. 343 REALIZACIÓN DE ESTUDIOS.**

Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquirente coordinará la realización de los levantamientos topográficos, los estudios de títulos y las investigaciones sobre la situación fiscal de los inmuebles objeto de adquisición, los inventarios de inmuebles y mejoras existentes, los trabajos de campo a que haya lugar y, en general, todos los demás trabajos que tengan por objeto obtener la información sobre aspectos que puedan incidir en la proyectada adquisición, para efectos de determinar las condiciones del negocio que deben quedar plasmadas en la oferta de compra respectiva. La determinación del precio de adquisición de un inmueble que deba ser destinado a una cualquiera de las actividades previstas en el citado artículo 58 de la ley 388 de 1.997 y el

procedimiento de la adquisición por enajenación voluntaria o por expropiación, según el caso, se regirán por lo dispuesto sobre la materia en la Ley 388 de 1.997 y en sus decretos reglamentarios.

## **CAPITULO 31. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN**

### **ARTICULO. 344 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.**

Serán instrumentos de financiación del ordenamiento territorial en el municipio de Samaná entre otros, la contribución de valorización, la participación en plusvalía de que trata el capítulo IX de la ley 388 de 1.997, los recursos provenientes de la participación Municipal en la ejecución de proyectos o macroproyectos urbanos y los beneficios resultantes de la participación en proyectos de gestión asociada de carácter pública o mixta.

### **ARTICULO. 345 NOCIÓN DE PLUSVALÍA.**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

### **ARTICULO. 346 HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.**

Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas ya sea a destinar el inmueble a un uso mas rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el presente Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes.

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las

acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo 1. Se entiende por mayor aprovechamiento del suelo, aquel que implica mayores índices de ocupación y construcción que el promedio de lo existente en el correspondiente polígono normativo, de acuerdo con lo establecido en los tratamientos urbanísticos que adopte el presente Acuerdo y los Instrumentos que lo desarrollen.

#### **ARTICULO. 347 ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN.**

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el presente Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollen.

Parágrafo. Para efectos de la liquidación del efecto plusvalía derivado de las acciones urbanísticas a que se refiere esta disposición, el Alcalde o quien éste determine por delegación, procederá a solicitar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que quede en firme el decreto correspondiente, los avalúos para los predios que estén localizados en las zonas o subzonas consideradas como beneficiarias de plusvalía en el mismo decreto, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo 80 de la ley 388 de 1.997.

Sistema de información para la valoración del suelo objeto de la participación.

El municipio en un termino no mayor a un año, posterior a la aprobación del presente acuerdo, establecerá un sistema de información que permita a partir de el, la aplicación de los parámetros requeridos para cuantificar la participación correspondiente a las áreas objeto de participación en plusvalía.

#### **ARTICULO. 348 TASA DE LA PARTICIPACIÓN.**

La participación se fijará como un porcentaje único e idéntico para los diferentes hechos generadores del mayor valor, elegido en un treinta (30%) autorizado por la Ley 388 en su artículo 79.

PARÁGRAFO 1. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

#### **ARTICULO. 349 PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la ley 388.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Sistema de Información para valoración del suelo objeto de plusvalía o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

#### **ARTICULO. 350 LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.**

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde municipal liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará la tasa correspondiente.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de

edicto fijado en la sede de la alcaldía. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Parágrafo: A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento mas simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

#### **ARTICULO. 351 REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA.**

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

#### **ARTICULO. 352 EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.**

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la ley 388 de 1997.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997.

Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 4. Se exonera del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

### **ARTICULO. 353 FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.**

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
3. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

4. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
5. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
6. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
7. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo: Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

#### **ARTICULO. 354 INVERSIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

El producto de la participación en la plusvalía se destinara a los fines previstos en el Artículo 85 de la ley 388.

## ***PARTE 7: ADOPCIÓN DEL PROGRAMAS DE EJECUCION.***

Hace parte integral del presente acuerdo el Programa de Ejecución del Municipio de Samaná.

### **ARTICULO. 356**

El presente acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

### **ARTICULO. 357 ADOPCION DE GLOSARIO.**

Para efectos de la correcta interpretación de los términos contenidos en el articulado del presente Acuerdo se adopta las siguientes definiciones generales:

#### **A**

***ACABADOS:*** Conjunto de materiales aplicados a muros interiores, exteriores, fachadas, pisos y cielos rasos con fines acústicos, aislantes, térmicos, decorativos y similares.

***ACCION URBANISTICA:*** La función pública del ordenamiento del territorio municipal se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referidas las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Por ejemplo; clasificar el territorio en el suelo urbano, rural y de expansión urbana.

***ACTIVIDAD VOLCÁNICA:*** Incluye varios fenómenos asociados a vulcanismo como flujos de piroclastos (depósitos de ceniza y de pómez, flujos de escorias, flujos por colapso de lavas o domos), flujos de lavas, depósito de caída de piroclastos y lahares (o flujos de lodo).

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

***ACABADOS:*** Materiales aplicados a muros interiores, exteriores, fachadas, pisos y cielorrasos con fines acústicos, aislantes, térmicos, decorativos y similares.

***ACCESO:*** Espacio que permite el paso o comunicación desde la vía pública hacia donde da frente un lote o propiedad.

***ACOMETIDAS:*** Es la parte de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, telefónicas, gas domiciliario u otras, que van desde la red de distribución o recolección de la empresa de servicio correspondiente, a la caja de distribución o cámara de propiedad privada o empalme.

***ADECUACIÓN:*** Obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble con relación a un nuevo uso diferente al uso original.



**ADECUACION DE UNA EDIFICACIÓN:** Obras dirigidas a la adaptación o actualización funcional del inmueble con relación a un nuevo uso diferente al uso original.

**ADICIÓN:** Extensión o aumento en el área y/o altura de una edificación.

**ADOQUÍN:** Pieza fabricada en serie empleada como pavimento o empedrado, puede ser de piedra labrada en forma de prisma rectangular o poligonal.

**ADOQUINADO:** Tratamiento de piso articulado y flexible con adoquines, ladrillos o piedras.

**AFECTACIÓN:** Acción urbanística por la cual se destina un terreno para proyectos estructurantes de servicios públicos y vías, y/o áreas de protección por razones ambientales de conformidad con la autoridad ambiental y lo previsto en la Ley 388/97.

**AFLUENTE:** Río secundario que desemboca en otro.

**AISLAMIENTO:** Distancia libre lateral, posterior o anterior comprendida entre el respectivo lindero y el paramento correspondiente de la construcción.

**ALERO:** Parte cubierta que sobresale del plano de la fachada sostenida generalmente por canes o canecillos.

**ALTILLO:** Parte más alta de algunas casas que se encuentra debajo del tejado. Sinónimo de Desván, Mansarda o Buhardilla.

**ALTURA DE ENTREPISO:** La altura libre medida entre el piso terminado y el cielorraso, la cual será como mínimo de dos metros con treinta centímetros (2.30 m).

**ALTURA DE EDIFICACIÓN:** Es la distancia vertical, tomada desde el nivel medio del frente del lote, partiendo del nivel del andén hasta la parte superior extrema de la cubierta más alta, incluyendo tanques de abastecimiento de agua.

**AMENAZA:** Es el peligro latente que representa la posible ocurrencia de un evento catastrófico de origen natural o tecnológico, en un período de tiempo y en un área determinada.

**AMENAZA O PELIGRO:** Se define como la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente desastroso durante un cierto período de tiempo en un sitio determinado.

**AMPLIACION DE UNA EDIFICACION:** Obras dirigidas al incremento del área construida de cualquier edificación.

**AMOBAMIEN TO URBANO:** Conjunto de elementos tales como bancas, postes de alumbrado, fuentes, carteleras, buzones de correo, pasamanos, señalización semáforos, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, jardineras, kioscos, paraderos, casetas, estrados, fuentes de agua, monumentos y similares que contribuyen a la comodidad, esparcimiento, bienestar y seguridad de los ciudadanos.

**ANCHO DE LA VÍA:** Es la suma de los anchos de calzadas, separador central, andenes y zonas verdes que existen entre dos paramentos sin incluir antejardines.

**ANDÉN O ACERA:** Es la superficie lateral de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel

**ANTEJARDÍN:** Constituye un elemento arquitectónico natural de los inmuebles públicos y privados, hace parte del Espacio Público, y por tanto, sus normas son jerárquicamente superiores a las que regulan los demás aspectos del predio particular, en consecuencia no se puede cubrir para el ejercicio de las actividades que se desarrollen dentro del área edificada de un predio, debe ser empradizado excepto en las áreas requeridas para el acceso peatonal a las edificaciones, garajes y la localización de parqueos.

**ANTEPROYECTO:** Es el conjunto de planos que contiene los esquemas preliminares para el desarrollo de un terreno, predio o lote.

**ANTEJARDÍN:** Área libre de un lote, comprendida entre la línea de paramento exterior de la edificación y la línea que delimita la zona pública.

**ANTENAS ESPECIALES:** Son las instalaciones de estaciones terrenas destinadas exclusivamente a la recepción de señales incidentales de televisión y/o radioaficionados.

**ÁREA:** Superficie comprendida dentro de un perímetro.

**AREA BRUTA:** Corresponde al área total de los predios según escrituras de propiedad y planos topográficos.

**ÁREA DE CESIÓN:** Es la parte del predio que todo urbanizador entrega al Municipio por medio de escritura pública para proveer circulación vehicular y peatonal, recreación y servicios a los habitantes del sector.

**ÁREA DE INFLUENCIA:** Es aquella que alcanza el efecto de una actividad desarrollada en otra área más o menos aledaña.

**ÁREA DE PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE CUERPOS DE AGUA PERMANENTE O NO:** Es el área localizada en las márgenes de los cuerpos de agua no edificable y destinada a la protección y control ambiental ecológico.

**ÁREA LIBRE:** Es la superficie resultante de un lote al descontar el área ocupada

**ÁREA SIN DESARROLLAR:** Es el terreno no urbanizado, comprendido dentro de los límites del perímetro urbano, de expansión y suburbano.

**ÁREA NETA URBANIZABLE:** Corresponde al área objeto del desarrollo, resultante de descontar e área bruta las áreas no urbanizables y es la base del cálculo de cesiones.

**ÁREA NO EDIFICABLE O NO URBANIZABLE:** Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos o de topografía, no es posible urbanizar o parcelar.

**ÁREA RURAL:** Es el territorio municipal integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbano y de expansión.

**ÁREA URBANA:** Es aquella contenida dentro del perímetro urbano.

**ÁREA ÚTIL:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área de cesión.

**ÁREA TOTAL:** Corresponde a la superficie global existente en el predio.

**AREA DE TRATAMIENTO ESPECIAL:** Es aquella que por sus condiciones físicas sociales o económicas son indispensables de la estructura urbana o ambiental.

**ÁREA O ZONA COMUNAL:** Es aquella destinada para la ubicación de los servicios comunitarios necesarios para el bienestar de sus habitantes, los cuales se agrupan de acuerdo con sus funciones, ornamentación y control ambiental.

**ASENTAMIENTO:** Es la ocupación del suelo por edificaciones o establecimientos en los que se desarrollan diversas actividades humanas, en un espacio geográfico determinado.

**AVISO:** Medio masivo de comunicación con fines comerciales, culturales, turísticos e informativos, adosado en los frentes de las edificaciones, muros y culatas.

**AZOTEA:** Es la cubierta dura horizontal de una edificación y a la cual se puede acceder.

## **B**

**BAHÍA:** Área adyacente a la calzada cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento o parqueo transitorio de vehículos.

**BAJANTE:** Elemento de construcción destinado a conducir las aguas lluvias o negras de la parte superior de las edificaciones al subsuelo.

**BALCÓN:** Plataforma, cubierta o no, que sobresale a la fachada de un edificio, en correspondencia con una apertura en la pared a partir del dintel de la habitación y protegido por un antepecho, baranda o balaustrada

**BAÑO:** Unidad sanitaria compuesta como mínimo por sanitario, lavamanos y/o ducha

**BANQUEO:** Todo retiro o extracción de tierra que tenga como propósito fundamental la adecuación o nivelación de un lote.

**BOSQUE SECUNDARIO:** Se ha desarrollado después de una destrucción del bosque inicial, existe una menor diversidad biológica. A pesar de esto los bosques conservan la estratificación de la vegetación, el estrato superior esta compuesto por árboles de 8 a 25 metros, el estrato medio compuesto por arbustos de 2 a 8 metros y el estrato inferior formado por especies de menos de 2 metros de altura, producto de la regeneración natural, hierbas.

**BUITRÓN:** Ducto cerrado con el fin de instalar redes generales de servicios de electricidad, acueducto, alcantarillado, aseo, gas, teléfonos o como ventilación y/o iluminación de servicios.

## C

**CAJA DE INSPECCIÓN:** Construcción sanitaria hecha en el subsuelo, con el fin de recoger las aguas negras de una edificación.

**CALZADA:** Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía.

**CAMELLÓN:** Espacio o vía entre dos líneas paralelas de árboles

**CANAL:** Cauce artificial para la conducción de aguas. Conducto abierto o cerrado, según el caso, por el cual se vierten al exterior las aguas lluvias provenientes de una edificación.

**CARRIL:** Corresponde a la franja longitudinal en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la circulación de un vehículo. Su dimensión varía según el tipo de vía y está determinada por las características de circulación que se pretenda obtener

**CARTOGRAFÍA:** Arte y técnica que, con la ayuda de las ciencias geográficas y sus afines, tiene por objeto la elaboración de mapas.

**CASETA:** Volumen aislado desmontable, fabricado en madera o metal, destinada a un uso comercial provisional y con un área no superior a los nueve (9) m<sup>2</sup>.

**CESIONES:** Son las transferencias de dominio que hace el Urbanizador a la municipalidad o la copropiedad a título gratuito y por escritura pública, de las áreas y vías destinadas a uso público y de las instalaciones que dichas zonas requieran

**CAUCE NATURAL:** Es la faja de terreno de uso público que ocupan las corrientes de agua. Hacen parte del cauce natural, el lecho y la playa fluvial o ribera.

**CENTRO COMERCIAL:** Es el conjunto de locales ubicados dentro de una misma edificación, en los cuales se cumple la actividad de comercio, de bienes y servicios.

**CENTRO HISTÓRICO:** Zona de valor histórico delimitada con el propósito de preservarla, mediante normas urbanas y arquitectónicas especiales, orientadas a proteger los monumentos, sus valores arquitectónicos, artísticos o su estructura urbana.

**CERRAMIENTO:** Muro, tabique o reja con que se define el límite del paramento de un predio o sus linderos

**CICLOVÍA:** Es la zona de rodamiento de la vía pública o privada, destinada exclusivamente a la circulación de bicicletas.

**CIMIENTO:** Parte estructural de una edificación encargada de repartir las cargas uniformemente al terreno.

**CLARABOYA:** Elemento de construcción que permite el paso de la luz y que se ubica en las cubiertas o pisos.

**CLUB:** Es el establecimiento que brinda servicios recreativos especialmente en espacios libres

**COMUNA:** Máxima división administrativa de la ciudad compuesta por dos o más barrios; agrupados de acuerdo a sus características físico - espaciales, socio - culturales y a las relaciones de vecindad, topografía y límites físicos, procurando distribuir la población de acuerdo a rangos de cobertura y de la localización de equipamiento y servicios, sirviendo de base para el control de la distribución equitativa de las inversiones de la Administración Municipal.

**CONJUNTO:** Es un grupo de edificaciones o construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos complementarios en predios conformados o no por lotes individuales, cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública

**CONJUNTO CERRADO:** Es el que presenta cerramientos físicos de su área con vigilancia y controles que solo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a sus respectivos propietarios, residentes o empleados.

**CORREGIMIENTO:** División administrativa de la zona rural del territorio del municipio, creada por Acuerdo del Concejo Municipal y conformada por veredas con características socio-culturales tradicionales, con fines de mejora de la prestación de servicios y de asegurar la participación de la ciudadanía en el manejo de los asuntos públicos de carácter local

**CONSTRUCCIÓN:** Acción o efecto de edificar una porción de terreno ya urbanizado

**CONSTRUCCIÓN CLANDESTINA:** Es aquella que ha sido levantada sin la autorización previa de la Secretaría de Planeación Municipal, por persona particular o urbanizador pirata.

**CONSERVACIÓN:** Es el proceso de mantenimiento de un espacio o de una edificación en condiciones óptimas. Es la acción tendiente a preservar y mantener partes y componentes de la ciudad, y la forma como éstos se articulan, referidos a su estructura urbana, el espacio público y privado tanto en sus elementos puntuales como de conjunto, posibilitando integrar su permanencia en su estado físico actual por constituir bienes culturales urbanos.

**CONSOLIDACIÓN:** Acciones de carácter inmediato con el fin de contrarrestar el deterioro de los componentes estructurales o formales de un inmueble, ocasionado por la acción del tiempo, o por la acción e intervención del hombre o la naturaleza.

**CONTAMINACIÓN:** Es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía puestas en el, por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir el bienestar o la salud de las personas; de atentar contra la flora, la fauna; de degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la Nación o de los particulares.

**CONTAMINANTE:** Es cualquier elemento, combinación de elementos o forma de energía que actual o potencialmente puede producir alteración ambiental. La contaminación puede ser física, química o biológica

**CONVENCIONES:** Hacen referencia a los símbolos del mapa base o topográfico y pueden ser ubicadas en la información marginal o como parte de la leyenda.

**COORDENADAS:** Parámetros angulares que determinan la posición de un punto sobre la superficie geométrica de la tierra.

**COTA:** Distancia demarcada entre dos puntos de un plano o terreno.

**COTA DE NIVEL:** Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

**COTA NEGRA:** Es el nivel de un punto cualquiera del terreno en su estado inicial.

**COTA ROJA:** Es el nivel de un punto cualquiera del terreno basado en el proyecto o en la realización del movimiento de tierra.

**COTA DE NIVEL:** Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

**CUADRA:** Es cada uno de los lados de cualquier manzana por donde se presentan las fachadas y los accesos de las edificaciones respectivas.

**CUENCA HIDROGRÁFICA:** Es el área geográfica cuyas aguas superficiales y subterráneas vierten a una red hidrográfica natural.

**CUERPOS DE AGUA:** son todos aquellos elementos que albergan de manera permanente o temporales caudales de agua.

**CULATA:** Es el muro sin vista o aberturas de una edificación que colinda lateral o posteriormente con propiedades vecinas

**CUMBRERA:** Caballete o punto más alto del tejado, cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros.

**CUNETA:** Elemento lateral de una vía aledaño a la calzada, destinado al drenaje.

**CURVA DE NIVEL:** Línea continúa que en los planos une los puntos que tiene la misma altura sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

## **D**

**DELINEACIÓN URBANA:** Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio. La vigencia de la delineación urbana será determinada por la autoridad competente, conforme a las normas urbanas vigentes.

**DENSIDAD:** Relación existente entre el área a habitar y entre el número de habitantes.

**DENSIDAD BRUTA:** Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y la unidad de superficie bruta (Km<sup>2</sup> o Hectárea). Se utiliza para vivienda o habitantes por cada Hectárea o Kilómetro de superficie.

$$D.B. = \frac{\text{Número total de viviendas}}{\text{Area bruta de terreno (Ha.)}}$$

**DENSIDAD NETA:** Relación entre el número de personas, edificaciones o actividades y el área bruta urbanizable de terreno utilizada en Hectáreas. Se usa generalmente para vivienda o habitantes.

$$D.N. = \frac{\text{Número total de viviendas}}{\text{Área bruta urbanizable (Ha.)}}$$

**DEMOLICIÓN:** Proceso por el cual se derriba una edificación existente o parte de ella por razones de seguridad, salubridad o decisión administrativa.

**DESCAPOTE O LIMPIEZA:** Obras que se efectúan con el propósito de retirar todos los materiales de carácter orgánico y/o inorgánico.

**DESASTRE:** Evento de origen natural, tecnológico o antrópico que produce intensas alteraciones en las personas, los bienes, los servicios y/o el medio natural. Es la consecuencia efectiva de un evento peligroso que dependiendo de la vulnerabilidad de los elementos expuestos, causa efectos adversos sobre ellos

**DESARROLLO URBANÍSTICO:** Se entiende por urbanización, el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios públicos y de infraestructura vial, para ser desarrollado en forma integral o dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia

**DRENAJE NATURAL:** Se entiende como tal el cauce natural que no dispone de caudal permanente y sirve para la evacuación o drenaje de la escorrentía de aguas lluvias.

## **E**

**EDIFICACIÓN:** Estructura cerrada total o parcialmente por muros o placas metálicas o de madera que posee además divisiones interiores, cubiertas y alberga personas, animales y objetos.

**EDIFICACIONES GEMELAS:** Aquellas semejantes situadas en lotes contiguos, separadas lateralmente entre sí y que poseen la misma estructura.

**EDIFICACIONES APAREADAS:** Aquellas edificaciones ubicadas en lotes contiguos adosados en la medianería y con aislamiento en los otros dos costados.

**EDIFICACIONES CONTIGUAS:** Conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

**EDIFICACIONES EN SERIE:** Son las agrupaciones de vivienda u otro uso, en la cual se adopta un modelo de solución arquitectónica y constructiva que se repite en varios lotes.

**EJES DE TRATAMIENTO:** Corresponden a vías arterias del plan vial o vías locales principales que atraviesan áreas o zonas de actividad y que independientes de ser o no límites entre ellas, o entre sectores diferenciados de un mismo tratamiento, requieren un manejo propio, ya sea para consolidarlas como ejes de actividad dentro del sector, ya para preservarlas como corredores de circulación

**EJE EN MEDIANERÍA:** Es la línea que pasa por el lindero o centro del muro que es común a dos propiedades o lotes.

**EJE DE VÍA:** Línea longitudinal que divide dos porciones iguales de una calzada.

**EMISARIO FINAL:** Es el conducto que lleva todas las aguas de una parte o de la totalidad de la ciudad ó población, al punto de vertimiento en un río o curso de agua ó a la planta de tratamiento.

**EMPATE:** Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación, con edificaciones contiguas

**EQUIPAMIENTO:** Conjunto de instalaciones físicas y áreas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad común en beneficio de la población que las utiliza.

**ESCALA:** Referencia que permite calcular la dimensión real del área dibujada./Cualquier sistema que, por comparación con una unidad, permita medir una determinada magnitud./ Es la relación entre una longitud medida en un mapa y su correspondiente medida en el terreno.

**ESCALA DEL MAPA:** Es la proporción existente entre las medidas reales del terreno y las representadas en el mapa. La relación escalar comúnmente utilizada es la ESCALA GRÁFICA, Y LA ESCALA NUMÉRICA.

**ESCALA GRÁFICA:** se expresa por medio de una rejilla constituida por varios segmentos iguales y continuos de una recta, denominados unidades, de manera que cada uno indica un determinado número de metros, kilómetros u otra medida de longitud.

**ESCALA NUMÉRICA:** Se expresa por medio de una relación que consta de dos términos denominados unidad (1) indica el valor que se toma como referencia y por lo general corresponde a un centímetro y módulo (M) que se refiere al número de veces que la unidad es considerada. Y se pueden indicar de diferentes formas (1/M y 1:M) que se lee 1 es a M. Por ejemplo: la escala 1:100.000 indica que un (1) centímetro sobre el mapa equivale a 100.000 centímetros o a 1.000 metros en el terreno.

**ESCOMBRERAS:** Sitio donde se depositan los desechos que quedan de una obra o un edificio derribado.

**ESPACIO HABITABLE** Área destinada a la ocupación permanente o transitoria por una o varias personas y en la cual se satisfacen las necesidades físicas y humanas.:

**ESPACIO PÚBLICO:** Es 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. Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas fluviales, en General, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

**ESQUEMA BÁSICO:** Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas de la ciudad, a la cual deberán incorporarse las afectaciones viales, paramentos de estructura urbana y determinantes para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes necesarias para plantear el proyecto urbanístico.

**ESTRUCTURA:** Elementos constructivos encargados de recibir y transmitir las cargas de las edificaciones a las fundaciones de la misma.

**ESTRUCTURA URBANA:** Es la organización físico-espacial determinada a través de la zonificación propuesta y la red vial.

**EVENTO:** Fenómeno en términos de sus características, dimensión y ubicación geográfica

**EVENTO POSIBLE:** Fenómeno que puede suceder.

**EVENTO PROBABLE:** Fenómeno esperado debido a que hay criterios técnicos y científicos para considerar su ocurrencia.

## **F**

**FACHADA:** Es el alzado de una construcción que da sobre una cualquiera de sus lados o aislamientos.

**FALLA GEOLÓGICA:** Ruptura de la corteza terrestre por efecto de esfuerzos que superan su límite de resistencia. El término "Falla" implica desplazamiento diferencial en ambos lados del plano de ruptura.

**FRENTE DE CUADRA CONSOLIDADO:** Es el lado de una manzana que se ha construido en un 60% o más de su longitud.

**FONDO DEL LOTE:** Cociente que resulta de dividir el área del lote entre su ancho, también se define como la medida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

**FUERZA MAYOR:** Cargas imposibles de prever en cuanto a magnitud y tiempo en que se origina, capaces de generar destrucciones en una edificación, Ejemplo: Fuerza Sísmica, eólica, etc.

## **G**

**GARAJE:** Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

## **H**

**HABILITAR:** Preparar un edificio o un espacio para que sirva al objeto a que está destinado. Adecuar un predio de tal forma que pueda ser utilizado en condiciones óptimas

## **I**

**IMPACTO:** Modificación y alteración positiva o negativa, de los valores arquitectónicos, urbanísticos, ambientales, históricos o culturales de la ciudad, ocasionada por la acción e intervención del hombre o de la naturaleza, a nivel del ambiente natural, urbanístico o arquitectónico.

**ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Es la relación que existe entre el área máxima permitida a construir y el área del lote.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Cociente que resulta de dividir el área máxima a ocupar con la edificación en el primer piso y el área del lote.

**ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:** Es el área edificable neta ( $E \text{ m}^2$ ) de edificación por cada metro cuadrado de área neta o bruta de un predio ( $S_n \text{ m}^2$ ) expresándose en  $\text{m}^2/\text{m}^2$ , y que, indicativa y numéricamente, equivale al número de plantas del edificio que pueden construirse sobre cada metro cuadrado, supuesto un índice de ocupación del



100% (i.E. = 2.4 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s es como si se pudiesen construir 2.4 plantas sobre la totalidad del lote, aunque en realidad fueran 4 alturas.

**ÍNDICE DE HABITABILIDAD:** Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

$$I.H. = \frac{\text{Área total construída (m}^2\text{)}}{\text{Número de personas que habitan la edificación}}$$

**INFRAESTRUCTURA:** Conjunto de obras que dotan a una urbanización o parcelación de los servicios básicos.

**INSTALACIÓN DOMICILIARIA:** Conexión que va desde la red principal del servicio público domiciliario hasta la caja de salida de una edificación.

**INTENSIDAD:** Medida cualitativa o cuantitativa de la severidad de un evento en un sitio determinado.

**INTERCEPTOR:** Es un colector próximo y paralelo a un río o canal.

**ISLA:** Es la zona en las estaciones de servicio, sobre las cuales se localizan los surtidores para el despacho del combustible a los vehículos.

## L

**LENGUAJE GRÁFICO:** Es un sistema de expresión del pensamiento que permite la comprensión de los elementos del mapa y usa símbolos que perciben visualmente bajo dos formas: en dibujos y en escritura propiamente dicha.

**LEYENDA:** Es el área del mapa donde se describen los símbolos utilizados en la temática tratada. La leyenda es indispensable para la comprensión del documento; no deben faltar en ella ningunos de los símbolos que aparecen en el mapa, así como tampoco ninguna de las unidades. Dependiendo del mapa las leyendas, pueden variar de tamaño. Es tradición colocar la leyenda a la izquierda, a la derecha o en la parte inferior, en el caso de los mapas que tienen marco.

**LICENCIA:** Es el acto administrativo por el cual la entidad competente autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes.

**LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio.

**LICENCIA DE URBANISMO:** Autorización para ejecutar en un predio la creación de espacios abiertos públicos o privados y las obras de infraestructura que permitan la construcción de un conjunto de edificaciones, acorde con el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del Municipio.

**LINDERO:** Es la línea común que separa dos predios de diferente o igual propiedad. Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público. Es el lindero entre un predio de propiedad privada y las áreas de uso público. Línea que demarca la construcción (lado exterior de la edificación) y la línea que establece el límite entre el área privada y el espacio público.

**LÍNEA DE DEMARCACIÓN:** Lindero entre un lote y el área de uso público.

**LOTE:** Área de terreno sin identificar de un predio.

**LOTEO:** División geométrica de un globo de terreno para efectos de urbanización.

## **M**

**MALLA O SISTEMA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

**MANEJO DE LA CUENCA HIDROGRÁFICA:** Se entiende por manejo de una Cuenca la ejecución de obras y tratamientos, contenidos en el Plan de Ordenamiento.

**MANTENIMIENTO:** Es la acción tendiente a la recuperación y protección de los elementos y valores existentes en un inmueble, sin que ello implique alguna alteración de sus características formales y funcionales

**MANZANA:** Unidad básica urbana de terreno, ocupado o no, perimetralmente delimitada por vías públicas, que constituye el elemento fundamental de la conformación de la trama urbana de la ciudad

**MANZANA CONSOLIDADA:** Es aquella que está construida en un 60% o más, respecto de su área total.

**MAPA:** Representación convencional de toda superficie mediante su proyección en un plano a escala reducida.

**MATERIALES COMPATIBLES:** Son aquellos materiales de construcción que presentan un comportamiento físico y químico afín con los materiales originales de una edificación

**MEJORAMIENTO:** Es el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, en inmuebles, estructuras y espacios urbanos en la ciudad

**MEZANINE:** Nivel intermedio integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación y cuyo acceso se logra a través de éste.

**MODIFICACIÓN:** Proceso por medio del cual se generan variaciones substanciales a una edificación, tales como: cambio de uso, paramentos de tipo estructural y subdivisión de vivienda (Sin implicar aumento de área).

**MOVIMIENTOS DE TIERRA:** Entiéndase como el resultado de la explanación y/o nivelación de terrenos por medios mecánicos.

**MURO MEDIANERO:** Es un elemento constructivo que separa dos (2) edificaciones.

## **N**

**NIVELES V.I.S.:** Son aquellos que establece el Gobierno Nacional para clasificar las viviendas de interés social en función de su precio de venta. A la fecha de expedición de esta Normativa los niveles están establecidos en el Decreto 2620 de 2000; las modificaciones a tal Decreto o a los que lo reemplacen tendrán aplicación para la presente Normativa.

**NIVEL DE EMPATE:** Es la altura que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos con la construcción contigua de carácter permanente

**NOMENCLATURA:** Es la identificación alfanumérica de un predio o urbanización amarrado a la red vial de la ciudad.

**NORMA:** Conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales que regulan o encausan el desarrollo de una ciudad o un sector de ella.

**NORTE:** Punto cardinal del horizonte, que cae frente a un observador a cuya derecha esté el Oriente.

## O

**OBRAS DE URBANIZACIÓN:** Obras cuyo fin es dotar de infraestructura de servicios un globo de terreno con el fin de prestar servicios de vivienda y circulación vial.

**OCHAVA:** Recorte diagonal de una esquina cuyo fin principal es obtener mayor visibilidad.

## P

**PARAMENTO:** Es la distancia referida del eje de la vía al sitio determinado para una construcción de conformidad con las normas del sector.

**PARAMENTO OFICIAL:** Es el paramento que se especifica en la licencia de construcción.

**PARASOL:** Elemento adosado a la fachada, que sirve de cubierta de protección y cuyas características constructivas son en materiales livianos.

**PARCELA:** Cada una de las partes en que se divide un terreno de mayor extensión.

**PARCELAR:** Dividir un terreno de mayor extensión, suburbano o rural dotándolo de infraestructura de servicios.

**PARQUE:** Áreas de usos público con fines de recreación y ornamentación para la comunidad, cubierta con cualquier tipo de empedramiento y flora o elemento ornamental, generalmente atravesado por senderos.

**PARQUEADERO:** Sitio para el parqueo de vehículos, ubicado en el interior o exterior de una construcción.

**PARQUEADERO PARA VISITANTES:** Es el espacio que en las urbanizaciones, y edificaciones, se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los concurrentes usuarios y visitantes

**PARQUEADERO PÚBLICO:** Es el local urbano que con ánimo de lucro se destina a guardar o arrendar espacios para depositar vehículos automotores dentro de una edificación construida para tal fin, o dentro de un predio habilitado con el mismo objeto

**PARQUEADEROS DE USO PRIVADO:** Son aquellos en los cuales el usuario adquiere el derecho de uso por compra del espacio (sistema de propiedad horizontal). También se consideran privados aquellos parqueaderos que por especificaciones de diseño y/o normas de construcción se exigen a las diferentes edificaciones.

**PASACALLE:** Aviso temporal elevado que cruza una vía en forma transversal.

**PATIO:** Espacio descubierto de una edificación destinado a proporcionar iluminación y ventilación natural a la misma.

**PATRIMONIO:** Herencia cultural. Se aplica a la valoración de la herencia urbanística, arquitectónica, histórica y artística.

**PAVIMENTO:** Capa de rodadura de la calzada de una vía peatonal y/o vehicular.

**PERÍMETRO RURAL:** límite municipal que cobija el área en la cual tiene jurisdicción política administrativa el municipio de Ibagué.

**PERÍMETRO SANITARIO O DE SERVICIOS:** Es la línea que enmarca el área definida para la instalación y el suministro de servicios públicos por parte de la Administración Municipal. Dentro de este límite están comprendidas las zonas desarrolladas y sin desarrollar para las cuales existe la posibilidad inmediata de prestación de servicios básicos de infraestructura.

**PERÍMETRO URBANO:** Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal.

**PERÍODO DE RETORNO:** Intervalo de ocurrencia de un fenómeno, entendido como el tiempo promedio entre eventos con características similares.

**PIEDEMONTE:** Área de transición entre relieves accidentados y las zonas circundantes más bajas

**PENDIENTE:** Es la inclinación de una vía, corriente de agua, canal o terreno natural, expresada en un tanto por ciento (%), por mil (1.000.00) o en grados.

**PERALTE:** Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que sobre el vehículo se ejerce en las curvas.

**PERFIL:** Figura que da un objeto cuando se le supone cortado por un plano vertical.

**PERFIL DE VÍA:** Proyección horizontal y vertical del eje y demás elementos de una vía.

**PERMISO:** Es el acto administrativo por el cual, la entidad competente autoriza la ampliación, modificación, adecuación y reparación de edificaciones localizadas en las áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas y especificaciones técnicas vigentes.

**PERÍMETRO URBANO:** Es la poligonal que delimita las áreas urbanas de la ciudad, para la cual se establecen normas específicas, buscando un ordenamiento territorial de la vivienda, de los servicios públicos, de la red vial, de los servicios sociales permitiendo satisfacer adecuadamente a la comunidad que allí habita.

**PERÍMETRO SUBURBANO:** Es la poligonal regular o irregular que delimita las áreas suburbanas que rodean la ciudad y que podrán o no, ser utilizadas para su crecimiento a mediano o largo plazo o preservarse como áreas suburbanas de protección y/o de reserva ambiental.

**PERÍMETRO DE SERVICIOS O SANITARIO:** Es la delimitación de la zona urbana de la ciudad que incluye las áreas urbanizadas y a urbanizar dotadas de la infraestructura básica, en las cuales todos los predios tienen disponibilidad inmediata de los servicios públicos: agua potable, alcantarillado, aseo y energía.

**PISO:** Cada uno de los niveles de que constan una edificación o construcción

**PLANO:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, parcelación, urbanización, conjunto, edificio y otras obras o superficies.

**PLANTA DE TRANSFERENCIA:** Lugar de depósito temporal de residuos sólidos para su disposición final.

**PLAZA:** Es la resultante de una agrupación de edificios en torno a un espacio libre, público por excelencia.

**PLAZOLETA:** Al igual que la plaza se caracteriza por ser un lugar público donde también prevalecen los elementos arquitectónicos que la conforman y la componen sin la connotación masiva que posee la plaza.

**PREDICCIÓN:** Se basa en teorías determinísticas y presenta enunciados que intentan ser exactos respecto a lo que sucederá en el futuro; va del presente al futuro.

**PREVISIÓN:** Pretende dar una idea de los sucesos probable a los cuales será preciso adaptarse,

**PRIMERA PLANTA:** Corresponde al piso primero de una edificación tomado a partir del nivel de la vía y adyacente a aquella.

**PROYECTO ARQUITECTÓNICO:** Es el diseño definitivo y de representación gráfica, mediante planos arquitectónicos y en un terreno previamente urbanizado, de conformidad con las normas arquitectónicas vigentes.

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

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

## Q

**QUEBRADA:** Depresión topográfica que sirve como drenaje. Cauce natural de agua. Nombre que se le da a un flujo hídrico que recorre cauces naturales de manera permanente y cuyo caudal es menor a 1 m<sup>3</sup> /seg.

## R

**RADIO DE GIRO:** Proyección que delimita el sardinel en una intersección de acuerdo con las vías que allí confluyen.

**RAMPA:** Superficie inclinada para circulación vehicular o peatonal que une dos o más niveles.

**RASTROJO ALTO:** Estas zonas están en una etapa de sucesión, su estratificación incluye árboles en el estrato superior de 7 a 10 metros, compuesto por especies de rápido crecimiento como balso, yarumo y otras. El estrato medio con arbustos de 2 a 7 metros, lo constituye la regeneración natural de balso. El estrato inferior compuesto por regeneración natural algunas especies herbáceas y platanillas.

**REFORMA:** Es la modificación de un espacio construido, conservando sus elementos fundamentales para conseguir una transformación en su capacidad, funcionamiento y expresión ambiental.

**REFORMA LOCATIVA:** Cambios de exteriores o interiores con redistribución parcial de los espacios, sin ocasionar nuevas destinaciones y sin alterar el diseño estructural.

**REFORMA SUBSTANCIAL:** Proceso dado a una edificación que altera su densidad, diseño estructural o uso.

**REGLAMENTACIÓN:** Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de un asentamiento y su área de influencia o de un área específica como es el caso de las zonas de uso público

**RELOTEO:** Es la modificación geométrica correspondiente a distribución en sectores o áreas de un terreno ya loteado.

**REMATE:** Ornamento esculpido, moldeado o construido con el fin de coronar una edificación o uno de sus elementos

**REMODELACIÓN:** Es el reordenamiento o reforma de un edificio o espacio urbano para modificar sustancialmente su destinación, volumetría, arquitectura, conservando sus elementos constructivos iniciales

**RENOVACIÓN URBANA:** Es aquel sector desarrollado y considerado como tratamiento de redesarrollo y que requiere por el alto grado de deterioro físico, social y económico, un cambio sustancial de la actividad y sus estructuras para su recuperación.

**REPARACIÓN:** Trabajos que tienen por objeto mantener en buenas condiciones de funcionalidad las partes de un inmueble y que no implica cambio de uso ni variaciones en el paramento ni en el área construida.

**RESIDENTE:** Profesional encargado de una determinada obra.

**RESTAURACIÓN:** Técnicas y procedimientos mediante los cuales interviene una edificación, con el objeto de preservarlo o recuperar sus valores arquitectónicos y artísticos, con el mayor respeto hacia la materia original y la autenticidad.

**RETROCESO:** Desplazamiento hacia el interior del lote de una parte o de toda la fachada de la edificación a partir de la línea de construcción desde el primero u otro nivel de piso.

**RETROCESO PARA CONSTRUCCIÓN:** Es el espacio privado comprendido entre la línea de paramento y el paramento de construcción, el cual puede ser utilizado por su propietario conforme a los usos del sector y sobre el cual se permite voladizo.

**RIESGO:** Es la combinación de la amenaza y la vulnerabilidad.

**RIESGO ESPECÍFICO:** Grado de pérdidas esperadas debido a la ocurrencia de un evento particular y como una función de la amenaza y la vulnerabilidad.

**RÍO:** Corriente de agua continua y más o menos caudalosa que va a desembocar en otra corriente, en un lago o en el mar.

**RONDA DE QUEBRADA:** Zona de aislamiento y protección que comprende 30 metros de la cota máxima de inundación tanto a la margen derecha e izquierda del cauce natural.

**RONDA HÍDRICA:** Es la reserva ecológica no edificable de uso público constituido por una línea paralela al lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales hasta 30 mts. De ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las normas necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

**ROTULO:** Es la descripción más generalizada del contenido del mapa y debe estar en una posición relevante

## S

**SARDINEL:** Es el elemento de material durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía

**SATURACIÓN:** Entiéndase como tal, el grado máximo de concentración de una misma actividad o uso cualquiera

**SECTOR:** Parte de la ciudad que reúne ciertas características de tipo físico, social, económico, cultural que la hacen homogénea.

**SEMISÓTANO:** Piso de una edificación que no sobresale más de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m) sobre el nivel más bajo del andén; cuando esta dimensión supere 1.50 m, se considerará como un piso completo. Esta distancia se contará a partir del nivel del piso terminado inmediatamente superior al nivel más bajo del andén.

**SENDERO:** Camino de uso público destinado exclusivamente al tránsito de peatones

**SEPARADOR:** Faja de terreno utilizada como elemento para dividir dos calzadas de una vía.

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Son las instalaciones de infraestructura de servicios indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal, atendiendo las necesidades colectivas de higiene, comunicación y seguridad y las necesidades domiciliarias de: alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfono y gas.

**SARDINEL:** Corresponde al borde exterior del andén.

**SÓTANO:** Parte de una edificación que está por debajo del nivel de la vía.

**SUBCUENCA:** Es un componente o unidad geográfica resultante de la división natural de una cuenca hidrográfica.

**SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

**SUELO DE PROTECCION:** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, q Samaná, Marzo 11 de 2005.

Ofc. 22

Doctor:

**HERNANDO RAIGOZA CALDERON**

Personero Municipal

Samaná

Cordial saludo.

Por me dio de la presente me permito remitir respuesta del oficio por usted enviado y recibido en nuestra oficina el día 23 de febrero del año en curso.

1. En cuanto a la relación de la maquinaria del municipio, me permito anexarle copia de la evaluación realizada por el Comité de Cafeteros para el año 2005 en donde se establece el estado actual de la maquinaria, sus necesidades básicas y las recomendaciones para su reparación y mejor funcionamiento.
2. En cuanto a la maquinaria existente de propiedad del municipio se tiene:
  - Buldózer caterpillar D4D

- Cargador case 1845C
- Cargador caterpillar 930
- Motoniveladora caterpillar 112F
- Retroexcavadora Case 580 super K
- Volqueta Chevrolet Kodiak OVM 123
- Volqueta Chevrolet Kodiak OVM 144
- Volqueta Chevrolet Kodiak OVM 149
- Vehículo Toyota CBs 023
- Moto Honda XL

Actualmente se encuentran en funcionamiento 2 volquetas Chevrolet Kodiak, una de las cuales la OVM 149 sufrió un percance cuando se encontraba realizando las labores de mantenimiento de la vía Samaná-Balcones, perdiendo el control y sufriendo un accidente que dejó dicho vehículo inutilizado mientras se realizan las inspecciones mecánicas necesarias en torno a los daños sucedidos.

Con referencia a la maquinaria específica de Motoniveladora caterpillar 112F, Buldózer caterpillar D4D, [Cargador case 1845c](#), estos no se encuentran en funcionamiento en la actualidad.

3. En cuanto a los mantenimientos generales de los vehículos y maquinaria propiedad del municipio, estos se realizan de manera rutinaria con el fin de conservar de la manera mas adecuada posible las condiciones técnicas y de funcionamiento necesarias para llevar a cabo las labores y actividades relacionadas con el mantenimiento vial, y demás programas y proyectos municipales.

Esperando dar respuesta adecuada a su solicitud.

Atentamente

**ROGER AUGUSTO PENAGOS GIRALDO**

Secretario de Planeación

ue por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

**SUELO RURAL:** Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.



**SUELO SUBURBANO:** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el auto-abastecimiento en servicios públicos domiciliarios.

**SUELO URBANO:** Constituye el suelo urbano, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto, alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificaciones, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial.

**SUPERMANZANA:** Es el área integral, dentro de un trazado urbano, limitada por vías locales, principales o de nivel superior.

## **T**

**TITULAR DE UNA LICENCIA:** De la licencia de construcción y de los permisos los propietarios y poseedores de inmuebles que hubieren adquirido dicha posesión de buena fe. De la licencia de urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos inmuebles.

**TRATAMIENTOS:** Es el conjunto de normas físico-urbanas y rurales que deben aplicarse en un área determinada para definir y/o adecuar su crecimiento físico y sus actividades en su uso e intensidad a la forma y estructura urbana y rural de la ciudad.

## **U**

**UNIDAD BÁSICA DE VIVIENDA:** Es la solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Entiéndase como tal una casa o apartamento para una sola familia.

**URBANIZAR:** Dotar una porción de terreno del suelo urbano de infraestructura vial y de servicios públicos, incorporándolo al desarrollo urbanístico de la ciudad

**URBANIZACIÓN:** Proceso mediante el cual un lote de terreno de cualquier extensión se vincula plenamente a la malla urbana, dotándolo de servicios públicos, de infraestructura vial, de zonas libres comunales y/o recreativas y habilitando en él, lotes o sectores específicos para edificaciones que cumplan con las normas de construcción vigentes en el momento de su aprobación.

**URBANIZADOR:** Persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el de propietario de un terreno, directa o indirectamente emprenda el proceso de una urbanización.

**USO:** Es la actividad asignada a un lote o edificación en general que por sus actividades generan áreas con características especiales.

**USO MIXTO:** Son las actividades afines o compatibles que se le pueden asignar a un lote o edificación sin que se creen impactos negativos en el sector.

## V

**VANO:** Abertura o espacio en una pared o fachada con el fin de dar iluminación y ventilación.

**VALLA PUBLICITARIA:** Todo aviso permanente o temporal utilizado como medio de difusión con fines comerciales, artísticos, culturales, cívicos e informativos de interés general.

**VECINOS:** Son los propietarios, poseedores y tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.

**VÍA:** Camino terrestre, marítimo o aéreo por donde se transita.

**VISP:** Vivienda de Interés Social Prioritario.

**VIVIENDA:** Es la edificación o parte de esta destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares

**VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:** Son aquellas soluciones de vivienda de carácter especial que por sus características de adquisición y/o adjudicación, se rigen por las normas establecidas por el gobierno nacional, por la Ley 3ª de 1991 y el Decreto 706 de 1995.

**VIVIENDA BIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada para residencias independientes de dos (2) familias

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** es el edificio diseñado para residencias independientes de más de tres (3) familias

**VIVIENDA TRIFAMILIAR:** Es la edificación diseñada para residencias independientes de tres(3) familias

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado. Es la edificación diseñada como residencia de una sola familia

**VOLADIZO:** Es el volumen de un edificio que sobresale del paramento oficial a partir del primer piso o plataforma.

**VULNERABILIDAD:** Es la condición en que se encuentran las personas y los bienes expuestos a un grado de amenaza, en relación con su capacidad o inhabilidad para afrontar o soportar la acción de un evento posible

## Z

**ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Es la franja verde longitudinal que se fija a lado y lado de la vía con el propósito de aislar la zona de circulación de vehículos propiamente dicha de las zonas de circulación peatonal y/o edificables. Para tal efecto deben adecuarse paisajística y ambientalmente con zonas verdes y/o arborización. También se denomina así la franja longitudinal que separa las calzadas de un canal de aguas lluvias.

**ZONA VERDE PÚBLICA:** Es el área libre acceso para todas las personas por ser de propiedad común de la colectividad.

**ZONA:** Subdivisión de las áreas de actividad.

**ZONAS VERDES:** Son las áreas libres de propiedad pública o privada, destinadas a la recreación activa y/o pasiva y/o a la localización de equipamiento comunal.