

## **EXPOSICION DE MOTIVOS**

La descentralización administrativa ha dado al Municipio la posibilidad de asumir su proceso de desarrollo de cara a construir ciudades más ordenadas, equitativas, competitivas, sostenibles y gobernables que permita a los ciudadanos una mejor calidad de vida.

La Constitución Política faculta a los municipios para orientar el desarrollo de los territorios (Art. 311) y a regular los usos del suelo (Art. 313), además de definir como principios orientadores de la función pública "la prevalencia del interés general sobre el particular" y "la función social y ecológica de la propiedad".

El Artículo 41 de la Ley 152 de 1994 (Ley Orgánica de Planeación) prevé que los municipios además del Plan de Desarrollo deberán elaborar el Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con la Constitución y la Ley.

La Ley 388 de 1997 establece la obligatoriedad que tienen los municipios de formular y expedir Planes de Ordenamiento Territorial y define los contenidos y alcances de los mismos, así como los procedimientos que deben surtir para su aprobación.

El Ordenamiento Territorial permite orientar el proceso de ocupación, transformación y aprobación del territorio mediante la expedición del Esquema de Ordenamiento Territorial (E.O.T.), el cual complementa la política de desarrollo económico y social para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población, el cual en todo caso debe estar en concordancia con los lineamientos y políticas de ocupación del territorio y utilización de los recursos naturales que hayan definido la Constitución, la Ley y las políticas nacionales, departamentales y municipales.

El Esquema de Ordenamiento Territorial representa el modelo territorial requerido y posible para concretar el propósito de desarrollo del municipio en el largo plazo, en tal sentido se ocupará, entre otros aspectos, de la clasificación del suelo, la definición y localización de los elementos estructurales como los sistemas de servicios públicos, vías y equipamientos de escala municipal, la zonificación y reglamentación del uso del suelo para áreas urbanas, de expansión y rurales, los tratamientos y manejos que se le asignen a éstas áreas, el dimensionamiento y localización de zonas para viviendas de interés social, la delimitación de zonas a desarrollar a través de unidades de actuación urbanística, así como la previsión de los instrumentos de gestión aplicables para garantizar la concreción de los objetivos y metas del esquema.

El presente proyecto de acuerdo presenta la estructura

normativa que concreta los contenidos del Esquema de Ordenamiento Territorial en lo relacionado con sus componentes general, urbano y rural, diferenciando las normas estructurales, generales y complementarias, de conformidad con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 879 de 1998. Forma parte integral del proyecto de Acuerdo el Documento Técnico de soporte y el Documento Resumen así como los anexos gráficos, planos y mapas que lo sustentan.

El proyecto de Acuerdo que se pone a consideración del Honorable Concejo Municipal ha surtido las instancias de consulta institucional y ciudadana previstas en la Ley 388 e incluye las observaciones y sugerencias planteadas por la autoridad ambiental, el Consejo Territorial de Planeación y la ciudadanía en general, realizado entre el 18 de julio de 1998 y el 5 de febrero de 2000.

El Alcalde Municipal

Fecha: 10 de febrero de 2000

**ACUERDO No. 03 DE 2000**  
**(ABRIL - 15 - 2000)**

Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de **ARBELAEZ**, se definen los usos del suelo para los diferentes sectores de las zonas rural y urbana, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes, se define la estructura ambiental y la estructura vial en las zonas urbanizables o zonas de expansión y se complementan y establecen los instrumentos necesarios para la gestión de un desarrollo urbano y rural integral, ordenado y equitativo de las zonas de expansión y conservación en el municipio.

El Concejo Municipal de **ARBELAEZ** en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas en los Art. 311 y 313 de la Constitución y por las leyes 388 de 1997, 152 de 1994, 99 de 1993, 9 de 1989 y el Decreto Ley 1333 de 1986.

**ACUERDA**

**ARTÍCULO 1.** Adóptase el Esquema de Ordenamiento Territorial, de acuerdo a la Ley 388 de 1997 para el Municipio de **ARBELAEZ** consignado en los siguientes títulos, secciones, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo el Documento Técnico de soporte (diagnostico), el Documento Resumen (formulación) y el Programa de Ejecución.

El Documento Técnico de Soporte contiene el diagnóstico, los mapas temáticos que lo sustentan, hacen parte del diagnostico el estudio de uso del suelo de la CAR, estudio de las cuencas hídricas de la UIS, estudio "Mapa de amenazas geológicas por remoción en masa y erosión del Departamento de Cundinamarca", elaborado según convenio Gobernación - Ingeominas.

El Documento Resumen contiene el análisis regional y prospectiva territorial, la memoria explicativa de los objetivos, estrategias y políticas del Esquema y de las principales líneas de acción emanada de los diagnósticos que sintetizan los problemas a resolver y las propuestas para la organización del territorio municipal.

El Programa de Ejecución contiene los proyectos a desarrollarse a corto, mediano y largo plazo priorizados en una matriz plurianual.

**TITULO I.**  
**COMPONENTE GENERAL DEL PLAN**

**CAPITULO I.**  
**ASPECTOS GENERALES**

**ARTÍCULO 2.** CARACTER DE LAS NORMAS. Las normas consignadas en este título tienen el carácter de normas estructurales y por tanto una vigencia de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 3.** DEFINICION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

**ARTÍCULO 4.** DEFINICIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo

**ARTÍCULO 5.** NORMAS QUE SUSTENTAN LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GLOBALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Las normas que sustentan los principios y objetivos globales del ordenamiento territorial del municipio son:

1. La Constitución Política de Colombia.
2. La Ley 99 de 1993. (Ley Ambiental.)
3. La Ley 152 de 1994. (Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.)
4. La Ley 134 de 1994. (Mecanismos de Participación Ciudadana.)
5. La Ley 142 de 1994. (Ley de Servicios Públicos.)

**ARTÍCULO 6.** NORMAS QUE SUSTENTAN CONTENIDOS, CRITERIOS, Y MÉTODOS ESPECÍFICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SON:

1. La ley 136 de 1994. (Modernización de los municipios.)
2. La ley 388 de 1997. (Ley de Ordenamiento Territorial.)

- 3.El decreto nacional 879 de 1998. (Reglamentario del Ordenamiento Territorial y los Planes de Ordenamiento Territorial.)
- 4.El decreto nacional 1507 de 1998 (Reglamentario de los Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística.)
- 5.El decreto nacional 1599 de 1998 (Reglamentario de la participación en Plusvalía.)
- 6.El decreto nacional 1504 de 1998 (Reglamentario del espacio público en los Planes de Ordenamiento Territorial.)
- 7.El decreto nacional 1420 de 1998 (Reglamentario del tema de Avalúos.)
- 8.El decreto 151 de enero 22 de 1998 (Reglamenta los derechos de construcción y desarrollo.)
- 9.Decreto 540 de 1998 (Reglamenta la transferencia de bienes fiscales.)
- 10.Decreto 1052 junio 10 de 1998 (Reglamentan las disposiciones referentes a licencias y sanciones urbanísticas.)

**ARTÍCULO 7.** PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ARBELAEZ. El ordenamiento territorial del municipio se basa en los siguientes principios:

- \* Equidad
- \* Sostenibilidad
- \* Concurrencia
- \* Competitividad
- \* Función social y ecológica de la propiedad.
- \* Prevalencia del interés general sobre el particular.
- \* Distribución equitativa de cargas y beneficios.
- \* Participación del desarrollo territorial.
- \* Coordinación Institucional.

**ARTÍCULO 8.** INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD. Son instrumentos de intervención sobre el derecho de propiedad:

- a) La Enajenación Voluntaria: Según lo dispuesto en la Ley, procede cuando existe acuerdo de compraventa entre la administración y los propietarios de inmuebles o terrenos declarados como de utilidad pública o de interés social.
- b) La Enajenación Forzosa: Procede por incumplimiento de la función social de la propiedad, y consiste en la venta en pública subasta ordenada por la autoridad competente, de uno o varios terrenos localizados en un sector declarado como de desarrollo o construcción prioritarios, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, siempre que el propietario no los haya urbanizado o

construido, según el caso, dentro de los términos establecidos por la Ley.

- c) La Expropiación por Vía Judicial: Cuando se agota la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria de un inmueble declarado de utilidad pública e interés social, se procederá a la expropiación por vía judicial.
- d) La Expropiación por Vía Administrativa: Se tramita exclusivamente ante las autoridades administrativas, cuando éstas consideren que existen especiales condiciones de urgencia, siempre que su finalidad corresponda a lo señalado en los literales a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del Artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Igualmente se consideran motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles declarados de desarrollo y construcción prioritarios.
- e) La Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios: Con el fin de garantizar el principio constitucional de la función social de la propiedad, en el presente Esquema de Ordenamiento, o en los instrumentos que lo desarrollen, se identificarán sectores, áreas o inmuebles que deben ser urbanizados o construidos dentro de los términos establecidos en el Artículo 52 de la Ley 388 de 1997. Vencido dicho plazo sin que se cumpla con tal obligación, los inmuebles objeto de la presente declaración serán materia de enajenación forzosa o expropiación.

**ARTÍCULO 9.** INSTRUMENTOS FINANCIEROS. Son instrumentos financieros:

- a) La Participación en Plusvalía: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Nacional, 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 el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. Las normas para la aplicación de la plusvalía serán definidas por parte del Concejo Municipal mediante Acuerdo de carácter general.
- b) La Compensación mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo: De conformidad con lo

dispuesto en el Artículo 4° del Decreto 151 de 1998, la compensación tiene lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren de conservación histórica, arquitectónica o ambiental determinados inmuebles en el presente Esquema o en los instrumentos que lo desarrollen. Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.

- c) Fondos de Cofinanciación: Para la compra de terrenos para acueductos veredales y/o predios que tienen relación directa con fuentes de abastecimiento.
- d) Bonos de Reforma: El Municipio, previa aprobación del cupo de endeudamiento por parte del Concejo Municipal, podrá emitir títulos de deuda pública sin garantía de la Nación, denominados bonos de reforma urbana, a efectos de destinarlos a la financiación de proyectos de renovación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones deportivas y recreativas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

Para los efectos de este Artículo se observará lo dispuesto en los Artículos 104 y 105 de la Ley 9 de 1989.

- e) Multas. Son sanciones pecuniarias que se imponen a los infractores de la normatividad urbanística, ambiental o de policía, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes relacionadas con dichas materias, mediante resolución motivada, previo proceso administrativo y/o policivo.

**ARTÍCULO 10. INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

Son instrumentos para el reparto de cargas y beneficios:

- a) Las compensaciones: Son los mecanismos que permiten redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial.
- b) El aprovechamiento urbanístico: Los costos y beneficios del desarrollo urbano deben ser sufragados y distribuidos equitativamente entre los partícipes y beneficiarios de las acciones urbanísticas.

- c) La Transferencia de Derechos de Desarrollo y Construcción: Los derechos de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble declarado de conservación, que cuente con licencia de urbanismo o construcción, a un predio definido como receptor de los mismos.
- d) Unidades de Actuación Urbanística: Corresponde a áreas conformadas por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación se señalará explícitamente en los respectivos planes parciales, las cuales deberán ser urbanizadas o construidas en suelos urbanos y de expansión urbana, o en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano 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 el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- e) La Cooperación entre Partícipes: Mediante el sistema de cooperación entre partícipes se pueden repartir equitativamente entre los propietarios las cargas y beneficios generados del desarrollo de las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de su superficie, siempre que se garanticen la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, según lo definido en el plan parcial y previa aprobación de las autoridades de planeación.

**ARTÍCULO 11.** En el Municipio de Arbeláez el uso del recurso hídrico quedará sujeto a los respectivos planes de manejo de las cuencas y microcuencas que para tal efecto haga la Unidad Asesora del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en coordinación con las políticas establecidas por la C.A.R.

## **CAPITULO II**

### **POLITICA Y OBJETIVOS DE DESARROLLO GENERAL**

**ARTÍCULO 12.** PROPOSITO DE DESARROLLO. El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo los principios señalados en el Artículo siete y propenderá por: El fortalecimiento de la base económica sustentada en los sectores agropecuario y turístico en armonía con el medio ambiente y las tradiciones histórico culturales.

**ARTÍCULO 13.** POLITICAS PARA LAS AREAS RURALES. La política para las áreas rurales del municipio se fundamenta en los siguientes principios:



1. El proceso de desarrollo económico y social en las áreas rurales deberá orientarse de acuerdo con el modelo de desarrollo sostenible establecido en la Constitución Política, la Ley 99 de 1993, las normas que los desarrollan y complementan y en los documentos de política oficialmente establecidos por el Gobierno Nacional.
2. En la utilización de los recursos hídricos el consumo humano tendrá prioridad sobre cualquier otro uso.
3. El Paisaje por ser patrimonio común deberá ser protegido.
4. La prevención de desastres es materia de interés colectivo y las medidas para evitar o mitigar los efectos de su ocurrencia son de obligatorio cumplimiento.
5. Las zonas de páramos, subpáramos, los nacimientos de agua, las zonas de recarga de acuíferos y los humedales son objeto de protección especial.

**ARTÍCULO 14. POLITICAS PARA LAS AREAS URBANAS.**

Las políticas de ocupación y uso de suelo urbano y de expansión urbana que se desarrollarán conforme a lo dispuesto en el componente de este Esquema de Ordenamiento Territorial se orientarán con los siguientes criterios.

1. Será política general del municipio, estimular la construcción de vivienda en áreas libres, localizadas dentro del perímetro urbano de la cabecera municipal.
2. Las licencias de construcción seguirán los procedimientos y sanciones de acuerdo a la normatividad generada por el Esquema de Ordenamiento Territorial.
3. Será política del municipio incentivar la construcción de vivienda de interés social.
4. Todo proyecto que se desarrolle deberá consultar las normas generales y políticas de desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial.
5. Incentivar el desarrollo de áreas vacantes, el uso más intenso de zonas subutilizadas y localización de centros de servicio para la comunidad.
6. Establecer prioridades en la ejecución de sistemas viales proyectados evitando generar problemas socioeconómicos.
7. Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio.

**ARTÍCULO 15. OBJETIVO GENERAL.** Ordenar el Municipio de **Arbeláez** en su estructura espacial Urbana y Rural como escenario propicio para cumplir con el propósito de fortalecer la base económica sustentada en los sectores

Agropecuario, Ecológico y en armonía con el Medio Ambiente.

#### **ARTÍCULO 16. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

##### **OBJETIVOS PARA EL ÁREA RURAL:**

Son objetivos para el suelo rural los siguientes:

1. Potencializar los valores ambientales, paisajísticos y rurales como elementos de amortiguación y equilibrio tanto de los procesos de transformación en el borde urbano como de la necesaria preservación de los ecosistemas que ofertan bienes y servicios ambientales.
2. Promover por parte de la Unidad del Medio Ambiente la restauración de los ecosistemas y recursos naturales, dando prioridad a los humedales y nacimientos de agua.
3. Garantizar el disfrute y apropiación de las áreas rurales a partir de la definición de usos compatibles con las condiciones naturales.
4. Reglamentar el uso del suelo Rural como acción prioritaria de control territorial apoyados por la U.M.A.T.A.
5. Conservar el medio ambiente, como generador de riqueza hídrica de la provincia del Sumapaz.
6. Regular la actividad de parcelación en las zonas suburbana y rural.
7. Identificación de predios y viviendas ubicadas en zonas de riesgo para incluirlas en un plan estratégico de rehabilitación.

##### **OBJETIVOS PARA EL AREA URBANA Y DE EXPANSION URBANA:**

1. Reglamentación del uso del suelo Urbano.
2. Actualización de áreas de actividad urbana acordes a la dinámica urbanística presente en el municipio.
3. Ampliación, actualización y consolidación del Plan Vial del municipio.
4. Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social.
5. Manejo del área de expansión urbana con criterio regulador de oferta de vivienda.
6. Implementar políticas de manejo del espacio público como recuperación y construcción de nuevas áreas de desarrollo.
7. Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el municipio de Arbeláez.
8. Presentar soluciones alternas para el tráfico intermunicipal con el fin de evitar los problemas de congestión.

##### **OBJETIVOS SOCIO CULTURALES:**

1. Conservar y proteger los sitios de interés Turístico.

2. Identificar los aspectos socio-culturales de Arbeláez a través de símbolos como parques o elementos naturales de la región.
3. Incentivar armónicamente la vocación turística que viene presentando el Municipio, sin que las construcciones que se realicen con este ánimo, afecte el ámbito rural de la zona.

#### OBJETIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE:

1. Proteger, conservar y recuperar los sistemas ambientales existentes como patrimonio natural y como unidad paisajista que complemente la actividad ecoturística del municipio. **Construyo escuelas campesinas de desarrollo**
2. Definir políticas generales y específicas que permitan proteger y recuperar los sistemas ambientales más importantes del municipio.
3. Reglamentar el uso del suelo rural.
4. Identificar los predios prioritarios para la conservación del recurso hídrico.
5. Proporcionar herramientas para la adquisición de predios.
6. Administración y economía en el manejo adecuado de los desechos sólidos.
7. Manejo estratégico de la cuenca con visión regional para la protección de fuentes que abastecen acueductos municipales.

#### OBJETIVOS PARA EL ÁREA URBANA:

1. Reglamentar el uso del suelo Urbano.
2. Actualizar las áreas de actividad urbana acordes a la dinámica urbanística presente en el municipio. **Hay la necesidad de actualizarlas**
3. Ampliar, actualizar y consolidar el Plan Vial del municipio.
4. Estimular las actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan iniciativas para la ejecución de programas de vivienda de interés social.
5. Manejo del área de expansión urbana con criterio regulador de oferta de vivienda y acorde con el crecimiento poblacional.
6. Implementar políticas de manejo del espacio público como recuperación y construcción de nuevas áreas de desarrollo.
7. Crear, recuperar e identificar espacios públicos en el Municipio de Arbeláez.
8. Estimular la adecuación de lotes para parqueaderos en el área urbana.

#### OBJETIVOS A NIVEL DE GESTIÓN INSTITUCIONAL:

1. Hacer del proceso de ordenamiento territorial una

herramienta practica que resuelva los problemas urbanísticos, ambientales que se presentan en el Municipio.

2. Proporcionar mecanismos de gestión que le permitan a la Administración Municipal, ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.
3. Desarrollar mecanismos de participación en asuntos territoriales que complementen, respalden y regulen actuaciones urbanísticas.
4. Fortalecer la Oficina de Planeación con recurso humano e instrumentos para ejercer el control y vigilancia del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 17. ESTRATEGIAS.** Para lograr los objetivos del Esquema de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

1. Divulgación del Esquema de Ordenamiento Territorial y normatividad que se derive de él.
2. Implementación de la reglamentación de usos del suelo.
3. Concertación en áreas de conflicto.
4. **Reubicación** de actividades no compatibles y que ocasionen conflictos. **(Mesa del medio marranera)**
5. Propiciar vínculos estrechos de mercadeo y relaciones culturales entre la cabecera municipal y los municipios vecinos.

**ESTRATEGIA URBANA:**

1. Desarrollo del área de expansión Urbana aplicando criterios de las cargas y beneficios establecidos por la Ley 388.
2. Conservación del equipamiento de servicios como apoyo al proceso productivo.
3. Estimular la ocupación ordenada en las áreas no desarrolladas de la zona urbana.
4. Construcción de un Parque Principal como símbolo municipal y de embellecimiento. **(ya parque principal)**
5. Propiciar vínculos estrechos de mercadeo y relaciones culturales entre la cabecera municipal y los municipios vecinos.
6. Desarrollar los nuevos proyectos urbanísticos aplicando lo dispuesto en la Ley 388, en cuanto a cargas y beneficios.

**ESTRATEGIA RURAL:**

1. Definición de usos específicos para los ecosistemas estratégicos ambientalmente compatibles que generen escenarios recreativos, culturales y de ocio para los habitantes ciudadanos que tengan en cuenta la capacidad de soporte del territorio, garantizando las condiciones ambientales existentes.

2. Promoción del desarrollo rural, incentivando el aprovechamiento de las áreas productivas y preservando la biodiversidad.
3. Generación, a través del mantenimiento de la población rural, de condiciones de protección y conservación de los valores del área rural.
4. Promoción del desarrollo de usos rurales, atendiendo la capacidad de soporte del territorio para conciliar el uso racional de los recursos con los intereses socioeconómicos de la población rural.
5. Promoción, definición y diseño de rutas ecológicas para visitar paisajes.
6. Diseño de un plan estratégico para el tratamiento y rehabilitación de zonas de riesgo. **No se ha diseñado**

#### ESTRATEGIA SOCIO - CULTURAL:

1. Promover el valor ambiental del municipio mediante símbolos, que proporcionen una imagen regional y nacional, estos pueden estar representados por parques, paisajes naturales.
2. Divulgar las políticas, estrategias y normas del Municipio en la población urbana y rural con el propósito de garantizar conciencia de planificación de recursos.
3. Educación ambiental acompañada de la reglamentación existente que conlleve a la concientización del valor ambiental del Municipio

#### ESTRATEGIA AMBIENTAL:

1. Crear conciencia ambiental como patrimonio natural del Municipio de Arbeláez.
2. Vinculación de los ciudadanos al mantenimiento, conservación y preservación de los elementos naturales.
3. Dotación de equipamientos e infraestructuras ambientales de las zonas deficitarias, con el propósito de lograr un equilibrio territorial.
4. Definición de usos que tengan en cuenta la capacidad de soporte del territorio, garantizando las condiciones ambientales existentes.
5. Establecer políticas específicas para la compra de tierra urbana y rural como la implementación de incentivos para la protección de componentes ambientales y culturales.
6. Dotar de planta de tratamiento de aguas residuales para el casco urbano.

#### ESTRATEGIA DE GESTIÓN INSTITUCIONAL:

1. Fortalecimiento de las instancias de Gestión y Participación que vigilen y controlen la ejecución del Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Divulgación de las nuevas directrices territoriales desarrolladas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

3. Incentivo de la inversión pública, privada y mixta.
4. Aplicación estricta de la reglamentación de usos del suelo Urbano y Rural.
5. Orientar el proceso de desarrollo territorial, ordenando las actividades económicas, infraestructura vial y equipamientos, logrando conexión entre las actividades complementarias y compatibles.
6. El municipio estimulará, dará confianza y cultura territorial al inversionista con base en las políticas y reglamentación municipal.

**ARTÍCULO 18. METAS.** Son metas del ordenamiento territorial municipal en el mediano plazo las siguientes:

1. Desarrollar el área de expansión urbana.
2. Aplicar la normatividad en las nuevas urbanizaciones y licencias de construcción que se lleven a cabo. **si**
3. Fortalecer la oficina de planeación como el organismo técnico y regulador de la actividad constructora. **si**
4. Legalización de proyectos urbanísticos ajustados a normas que se deriven de este Esquema de Ordenamiento Territorial. **si**
5. Organizar el tráfico y estacionamiento del transporte urbano e intermunicipal. **si**

#### METAS A LARGO PLAZO

1. Amojonamiento Suelos de Protección. **No se ha cumplido**
2. Reubicación de Matadero Municipal. **No es necesario**
3. Construcción Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Zanjón Los Pozos y Quebrada El Hato.
4. Construcción Planta de Tratamiento Acueducto, que supla las necesidades actuales y las del Área de Expansión urbana.
5. Implementación de un plan de manejo para zonas de riesgo para el área urbana y rural.
6. Recuperar las áreas de zonas de riesgo del barrio Bellavista, con tratamiento de zonas de conservación ambiental y ecológica.

#### METAS A MEDIANO PLAZO:

1. Compra de tierras en áreas de protección.
2. Desarrollar el área de expansión urbana de manera gradual, adecuándola a la acometida de servicios públicos.
3. Ampliación de cobertura de servicios en la zona de expansión urbana.
4. Canalización del Zanjón Los Pozos.

#### METAS A CORTO PLAZO:

1. Implementar el estatuto de zonificación urbano y rural. **no**
2. Concertación con propietarios de predios en las áreas de protección para hacer un uso adecuado del suelo a través de la Unidad del Medio Ambiente y la U.M.A.T.A. **Víctor**

3. Definición exacta a nivel predial de la zonificación rural.
  4. Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.
  5. Levantamiento topográfico urbano como referencia para abordar proyectos como el Plan Maestro de Alcantarillado.
- si

## **Sección 1**

### **Manejo y Disposición Final de Residuos Sólidos**

#### **ARTÍCULO 19. OBJETIVO GENERAL**

Constituir el Municipio de Arbeláez en un modelo en la economía, organización social y administración integrada de los desechos sólidos, mediante la utilización idónea de nuestros propios medios, de manera que construyamos una municipalidad limpia y acogedora para todos los Arbelaeños prototipo de la región y el ámbito nacional.

#### **ARTÍCULO 20. OBJETIVOS ESPECIFICOS**

1. Implementar un programa continuo de educación ambiental que sea de aceptación por todos los estratos, sociales y económicos posibles de la población para la administración, manejo y clasificación de los residuos sólidos.
2. Constituir el plan de educación ambiental y manejo de los residuos sólidos a pequeña escala, teniendo en cuenta las organizaciones socioeconómicas existentes.
3. Implementar el programa de clasificación de los residuos sólidos en la fuente utilizando como canales dinamizadores la estructura socioeconómica existente en el municipio.
4. Constituir el centro de clasificación, aprovechamiento, rehuso, reutilización y reciclaje de residuos sólidos del municipio.
5. Hacer el museo de reciclaje como unidad didáctica, atractivo turístico y educativo y de formación permanente para la comunidad municipal y la población de la región.
6. Diseñar e instalar un plan de embellecimiento, ornato y manejo integral de recipientes, contenedores e islas para la recepción, clasificación y reciclaje de residuos sólidos en el municipio de Arbeláez.
7. Hacer un almacenamiento idóneo a nivel de la fuente primaria en el ámbito residencial y el servicio especial de recolección.
8. Proyectar la disposición final de residuos sólidos de modo que se dispongan de manera segura y sin impacto al medio ambiente.
9. Efectuar idóneamente la disposición final de los residuos sólidos peligrosos o de desecho final de manera que se minimicen al máximo los impactos de salubridad en la población y disminuyan los efectos de contaminación del

medio natural arbelaence.

10. Constituir un plan prospectivo de administración y economía de los residuos municipales para el nuevo milenio. **no**

**ARTÍCULO 21.** ESTRATEGIA: El plan comprende un programa continuo de educación ambiental en la cultura del reciclaje y la clasificación de los residuos sólidos, bajo la responsabilidad del grupo ecológico, mediante el trabajo del servicio social ambiental, implementado en el Colegio departamental John F. Kennedy, de manera que se prosiga con un programa continuado de educación ambiental a nivel formal y no formal, aplicado a toda la comunidad, labor que se efectuará con el apoyo, de la Empresa Municipal de Servicios Públicos y su destino final será localizado en el predio los Hobos, como plan de contingencia.

**ARTÍCULO 22.** METAS: La gestión, administración y economía de los residuos sólidos, se efectuará a través del manejo de tres componentes principales, el componente de los residuos orgánicos, los materiales reciclables y los materiales peligrosos. De modo que el manejo y transformación de los mismos, estará a cargo de la Empresa de Servicios Públicos y de empresas asociativas de trabajo conformadas a nivel municipal con este fin. **Marcerla se esta haciendo recolección primaria**

De la misma manera se efectuará el manejo del componente de los materiales reciclables, labor que se realizará mediante la Asociación de Recicladores de Arbeláez, empresa asociativa, que ha realizado dicha labor por un periodo continuo de cinco (5) años y bajo su responsabilidad se encuentra la clasificación, embalaje y comercialización de los materiales producidos por la municipalidad.

El manejo y disposición de residuos sólidos se realizará a través del relleno sanitario regional Coello-Tolima. Este componente será transportado para su debida disposición final a la planta de transferencia Chicalá. **nunca se utilizo**

### **CAPITULO III ASPECTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**ARTÍCULO 23.** CONTEXTO REGIONAL. La ubicación geográfica del Municipio de **ARBELAEZ** según las coordenadas respecto al meridiano de Greenwich son: Latitud: 4° 17' y longitud 74° 26', pertenece al Departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia de SUMAPAZ. En consecuencia las determinaciones, acciones urbanísticas, intervenciones, planes y programas que se realicen deberán estar orientadas contextualmente con el desarrollo de la región.

**ARTÍCULO 24.** JURISDICCION TERRITORIAL. El territorio



municipal está conformado por el espacio geográfico comprendido dentro de los límites establecidos por las ordenanzas y decretos departamentales que así lo determinan, se ubica al Sudoeste de Bogotá, Región del Sumapaz. Limita al Norte con Fusagasugá del que se encuentra separado por los ríos Guavio y Cuja y con el municipio de Pasca y el Distrito Capital, al Oriente con Pasca y el Distrito Capital, por el Sur con los municipios de San Bernardo y Pandi y el Departamento del Tolima y al Occidente con Pandi del que se encuentra separado por el río Negro y Sumapáz, se presentan en el Mapa No. 1 de jurisdicción, límites territoriales y división veredal.

**ARTÍCULO 25. SISTEMAS AMBIENTALES.** El Municipio de Arbeláez se ubica dentro de la Hoya Hidrográfica del Río Sumapaz, Código 2119 y las cuencas 211901 del Río Cuja y 211902 del Río Negro.

Dentro de la cuenca del Río Negro (211902) encontramos las siguientes Microcuencas:

- a) Microcuenca de la Quebrada La Lejía
- b) Microcuenca de la Quebrada La Honda

En la Cuenca del Río Cuja (211901) se encuentra la Microcuenca del Sector Alto del Río Guavio.

Los Ríos Negro, Guavio, Cuja, Pilar y Sumapaz hacen parte del sistema ambiental de Arbeláez. (ver figura del Documento de la Universidad de Santander UIS). Hacen parte del Sistema Ambiental también El Parque Natural Sumapaz.

**PARAGRAFO 1:** Para efectos de proteger estos sistemas ambientales y la conservación del recurso hídrico se declararán áreas de interés público los siguientes predios que corresponden a los determinados en el Acuerdo No. 24 de Diciembre de 1996.

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	VEREDA
LA ALIANZA	00-01-002-0040-000	SANTA BARBARA
LAS MERCEDES	00-02-001-0142-000	SAN MIGUEL
LA JULIANA	00-02-001-0143-000	SAN MIGUEL
SAN JOSE	00-02-001-0144-000	SAN MIGUEL
LA CABAÑA	00-02-001-0146-000	SAN MIGUEL
LA PRIMAVERA	00-02-001-0147-000	SAN MIGUEL
LAS DELICIAS	00-02-001-0148-000	SAN MIGUEL
BUENAVISTA	00-02-001-0149-000	SAN MIGUEL
EL POLAR	00-02-001-0151-000	SAN MIGUEL
LA TRINIDAD	00-02-001-0154-000	SAN MIGUEL
SAN MIGUEL	00-02-001-0162-000	SAN MIGUEL
LOTE No. 96	00-02-001-0163-000	SAN MIGUEL
LA CANADA	00-02-001-0164-000	SAN MIGUEL
SANTA TERESA	00-02-001-0165-000	SAN MIGUEL
EL MILAGRO	00-02-001-0168-000	SAN MIGUEL

BUENOS AIRES	00-02-002-0109-000	SANTA ROSA
SAN PEDRO	00-02-002-0110-000	SANTA ROSA
SANTA ROSA	00-02-002-0111-000	SANTA ROSA
TEQUENDAMA	00-02-002-0116-000	SANTA ROSA
PARCELA 2	00-02-003-0062-000	SAN LUIS
BERLIN 4	00-02-003-0063-000	SAN LUIS
EL PORVENIR	00-01-001-0108-000	EL SALITRE
PROVIDENCIA	00-01-001-0107-000	EL SALITRE
PRIMAVERA	00-01-001-0109-000	EL SALITRE
PROVIDENCIA	00-01-001-0094-000	EL SALITRE

**PARAGRAFO 2:** Se incluirán los predios ubicados en la vereda El Salitre e identificados con los números catastrales 00-01-001-0187-000 y 00-01-001-0189-000.

**PARAGRAFO 3:** El anterior Artículo podrá ser modificado de acuerdo a los resultados obtenidos por los estudios que adelante la entidad competente en un tiempo de dieciocho (18) meses contados a partir de su aprobación, teniendo en cuenta un estudio socioeconómico, hídrico y ambiental que los determine como de interés público, dando la posibilidad de ampliar o de reducir dicho listado previa concertación.

**ARTÍCULO 26.** CLASIFICACION DEL SUELO. De conformidad con lo previsto en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997 el suelo del municipio de **ARBELAEZ** se clasifica en: suelos de protección, suelos rurales, suelos sub-urbanos, suelos urbanos y zonas de reserva institucional.

**ARTÍCULO 27.** SUELO URBANO. Constituyen esta categoría las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de acueducto, alcantarillado y energía que están delimitadas por el perímetro de servicios públicos conforme a la siguiente descripción:

PUNTO NÚMERO UNO: Coordenadas: X = 964.420, Y = 962.270  
Ubicado sobre la margen de la vía que conduce al Municipio de Fusagasuga y en dirección general Norte, partiendo el predio rural No. 00-01-004-171-000 en una distancia aproximada de 175 metros, hasta encontrar la Zanja de los Pozos Punto No.2.

PUNTO NÚMERO DOS: Coordenadas: X = 964.600, Y = 962.280  
De este punto se continúa en dirección general Este por la Zanja de los Pozo en una distancia aproximada de 185 mts., hasta encontrar el Punto No.3.

PUNTO NÚMERO TRES: Coordenadas: X = 964.570  
De este punto se continúa en dirección general Nor-Este y por el lindero Oriental del predio rural No. 00-01-004-111-

000, hasta encontrar el carreteable que conduce a la Mesa del Medio en una distancia aproximada de 50 metros Punto No.4.

PUNTO NÚMERO CUATRO: Coordenadas: X = 964.615, Y = 962.485  
De este punto en dirección Nor-este y por el mismo carreteable, en distancia aproximada de 60 metros, hasta encontrar el Punto No.5.

PUNTO NÚMERO CINCO: Coordenadas: X = 964.640, y = 962.430  
De este punto en dirección general Nor-Este y por el lindero oriental del predio rural No. 00-01-004-147-000, en distancia de 273 metros, se encuentra el Punto No.5A.

PUNTO NUMERO CINCO A: Coordenadas: X=964.903, Y=962.503  
De este punto y en dirección Este, y por el lindero sur del predio No. 00-01-0004-000 en distancia aproximada de 160 mts, se encuentra el Punto No.6.

PUNTO NÚMERO SEIS: Coordenadas: X = 964.330, Y = 962.638  
De este punto en dirección general sur y por el lindero Occidental del Predio Rural No.00-01-004-145-000, en una distancia aproximada de 193 metros, hasta encontrar el Punto No.7.

PUNTO NÚMERO SIETE: Coordenadas: X = 964.650, Y = 962.600  
De este punto en dirección general Nor-Este siguiendo la línea perimetral de los predios Nos. 00-01-004-145-000 y 00-01-004-144-000, en una distancia de 410 metros aproximadamente, hasta llegar a la Quebrada El Hato Punto No.8.

PUNTO NÚMERO OCHO: Coordenadas: X = 964.800, Y = 963.065  
De este punto en dirección general Sur-Este seguido por toda la Quebrada El Hato aguas arriba y colindando por el occidente con el predio No.00-01-002-323-000, en una distancia aproximada de 450 metros hasta encontrar el Punto No.9.

PUNTO NÚMERO NUEVE: Coordenadas : X = 964.330, Y = 963.190  
De este punto en dirección Sur-Oeste y tomando el lindero de la urbanización COOTRABEA y en una distancia aproximada de 310 metros, hasta llegar al carreteable que conduce a la vereda Santa Bárbara Punto No.10.

PUNTO NÚMERO DIEZ: Coordenadas: X = 964.065, Y = 963.035  
De este punto en dirección general Sur-Este y por el carreteable que conduce a la Vereda Santa Bárbara y dividiendo el predio rural No.00-01-003-116-000, en dos y en una distancia aproximada de 110 metros, hasta llegar al Punto No.11.

PUNTO NÚMERO ONCE: Coordenadas: X = 964.040, Y = 963.130

De este punto en dirección general Sur-Oeste en una distancia aproximada de 45 metros y por toda la línea perimetral del predio No.00-01-003-116-000, hasta llegar al Punto No.12.

PUNTO NÚMERO DOCE: Coordenadas: X = 964.020, Y = 963.115  
De este punto en dirección Nor-Oeste en una distancia aproximada de 30 metros en línea perimetral, hasta encontrar el Punto No.13.

PUNTO NÚMERO TRECE: Coordenadas: X = 964.040, Y = 963.090  
De este punto en dirección Sur-Oeste, y en línea perimetral del predio No. 00-01-003-100-000, en una distancia aproximada de 130 metros, hasta encontrar el Punto No.14.

PUNTO NÚMERO CATORCE: Coordenadas: X = 963.940, Y = 963.000  
De este punto en dirección general Norte en una distancia aproximada de 45 metros, hasta encontrar el Punto No.15.

PUNTO NÚMERO QUINCE: Coordenadas: X = 963.975, Y = 963.000  
De este punto en dirección general Sur-Oeste y en línea escalonada, en una distancia aproximada de 210 metros, hasta llegar al carreteable que conduce a la Vereda San Antonio, se encuentra el Punto No.16.

PUNTO NÚMERO DIECISEIS: Coordenadas: X= 963.890, Y= 962.810  
De este punto en dirección general Sur- Este y por la Carrera 4ª. Carreteable que conduce a la vereda San Antonio, en una distancia aproximada de 65 metros, se encuentra el Punto No.17.

PUNTO NÚMERO DIECISIETE: Coordenadas: X=963.830, Y=962.835  
De este punto en dirección general Sur-Oeste y por todo el Caño, pasando por el lindero Norte de los predios rurales Nos. 00-01-003-138-000 y 00-01-003-139-000 (Puente San Joaquín sobre la Quebrada La Lejía) en una distancia aproximada de 700 metros, se encuentra el Punto No.18.

PUNTO NÚMERO DIECIOCHO: Coordenadas: X= 93.810, Y=962.150  
De este punto en dirección general Nor-oeste en una distancia aproximada de 600 metros, siguiendo el curso de la Quebrada La Lejía, hasta encontrar la carretera que conduce a la vereda San José (puente de la Rinconada) se encuentra el Punto No.19.

PUNTO NÚMERO DIECINUEVE: Coordenadas: X=964.020, Y= 961.630  
De este punto en dirección general Nor-Este por el camino de herradura que de la Vereda San José conduce a Arbeláez, en una distancia aproximada de 200 metros y por el lindero Sur del predio No. 00-01-004-225-000 Punto No.20.

PUNTO NÚMERO VEINTE: Coordenadas: X = 964.040, Y = 961.830  
De este punto en dirección general Nor-Este y por el lindero

Oriental del predio No. 00-01-004-225-000, en una dirección aproximada de 220 metros, hasta encontrar el Punto No.21.

PUNTO NÚMERO VEINTIUNO: Coordenadas: X= 964.180, Y= 961.980  
De este punto en dirección general Sur-Este continuando por la carretera en una distancia de 70 metros y por el lindero Sur del predio No. 00-01-004-173-000, hasta encontrar el Punto No.22.

PUNTO NÚMERO VEINTIDOS: Coordenadas: X=964.150, Y= 962.040  
De este punto en dirección general Norte pasando por el lindero de los predios Nos. 00-01-004-173-000 y 00-01-004-171-000, en una distancia aproximada de 330 metros, hasta encontrar el Punto No.23.

PUNTO NÚMERO VEINTITRES: Coordenadas X=964.430, Y= 962.090  
De este punto en dirección general Este en una distancia aproximada de 190 metros y por el costado sur del predio No. 00-01-004-171-000, hasta encontrar el Punto No. 1 y cierre del perímetro.

**ARTÍCULO 28.** SUELOS DE EXPANSION URBANA. Constituyen esta categoría las áreas destinadas a crecimiento del área urbana y que serán habilitadas, desarrolladas, urbanizadas con infraestructura de servicios públicos y edificadas durante la vigencia de este Esquema, y que se encuentran delimitadas en el Mapa No. 2. **Se podría mirar la posibilidad de bajar el % de vivienda social.**

De conformidad con lo previsto en el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997 el 45% de suelo neto resultante de la urbanización de estas áreas estará destinadas a vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 29.** SUELO RURAL. Constituyen esta categoría los suelos no aptos para el uso urbano y que estarán destinados a usos agrícolas, pecuarios, forestales, mineros y actividades análogas, tal como se presenta en el Mapa No.5. Forma parte de este suelo también las áreas de protección que se definen en el componente urbano y rural y que se encuentran delimitadas en el Mapa No.5.

**ARTÍCULO 30.** SUELOS SUBURBANOS. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas en el suelo rural que pueden ser objeto de desarrollo de parcelaciones y condominios de baja densidad y con sistemas de autoprestación de servicios públicos, los cuales se reglamentarán en el componente rural del presente Acuerdo. Estas áreas se encuentran delimitadas en el Mapa No.2 y 5. **En la vereda san roque en el sector el reten**

**ARTÍCULO 31.** SISTEMA VIAL PRIMARIO. El sistema vial primario del municipio está conformado por el conjunto de vías que

integran la red o malla que permite la intercomunicación vial al interior y al exterior del municipio, hacen parte de este sistema las vías nacionales, regionales, departamentales, así como las vías primarias municipales que se encuentra ubicadas en el Mapa No.3 y 4.

**PARAGRAFO.** Los inmuebles y terrenos requeridos para las futuras vías definidas en el presente artículo no podrán ser de desarrollo (construidos ni urbanizadas) por los propietarios por un periodo de 9 años contados desde el momento en que se registren las afectaciones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley 9 de 1989. Estos inmuebles o terrenos serán adquiridos por el municipio por enajenación voluntaria o mediante expropiación por vía administrativa o vía judicial, según se defina en el Programa de Ejecución de cada Administración Municipal.

El concepto favorable sobre las condiciones de urgencia que autoricen la expropiación por vía administrativa para las obras del mismo sistema vial y las demás que demande el municipio, deberá ser otorgado, quien se reunirá durante los cinco días siguientes a la comunicación del alcalde o director de la entidad responsable de adelantar las obras.

**ARTÍCULO 32.** SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. El sistema de servicios públicos domiciliarios se encuentra conformado por: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, teléfono y la proyección del gas domiciliario.

**Acueducto:** Con planta de tratamiento que cubre el 100% de la población que ocupa el actual perímetro, con su fuente el río Guavio. Se construirá un nuevo acueducto para desarrollar el área de expansión.

**Alcantarillado:** La red de alcantarillado del sistema actual es mixto, pero este deberá adaptarse a lo establecido al plan maestro de alcantarillado.

**Recolección de Basuras:** Recolección motorizada.

**Energía:** Suministrada por las Empresas de Energía Eléctrica de Cundinamarca y Codensa Bogotá.

**ARTÍCULO 33.** SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO. El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.

b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.

c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en decreto 1504 de 1998. (Reglamentación del manejo del Espacio Público).

Además del sistema vial, el sistema municipal del espacio público está compuesto por los siguientes elementos:

a) La plaza

b) Los parques

c) Zonas con tratamiento de conservación ambiental, rondas de ríos .

**PARAGRAFO:** En todo caso, el espacio público que se constituya en adelante en el área urbana, deberá estar acorde con la densidad de población prevista para las áreas, y el área verde resultante deberá oscilar al menos entre 5 y 15 metros cuadrados por habitante.

**ARTÍCULO 34. AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.** Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia, de desastres naturales se delimitarán y se excluirán en la asignación de usos urbanos o residenciales o de cualquier otro uso que tenga alto riesgo.

Para efectos del presente acuerdo declarase como zonas de amenaza natural, aquellas que representen alto riesgo de ocurrencia de desastres en razón a la vulnerabilidad de la población, la infraestructura física y las actividades productivas, estas se delimitan en el mapa de Amenazas Naturales. Mapa No. 11.

**ARTÍCULO 35. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.** El desarrollo de las áreas mediante unidades de actuación urbanística de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y los criterios y lineamientos que se definan, serán enmarcados dentro de la zonificación del uso del suelo, teniendo en cuenta el área de actividad y serán delimitadas y reglamentadas mediante instrumentos que lo desarrollen o complementen como los Planes parciales.

**ARTÍCULO 36. LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES.** El Esquema de Ordenamiento tiene previsto el desarrollo de Planes

parciales para los suelos del área de Expansión Urbana, los suelos Suburbanos de la Mesa del Medio y Tiscinse. **No se han formulado**

El Plan parcial para el área de **Expansión Urbana**, se desarrollara con el fin de desarrollar proyectos de vivienda de interés social, reubicar población localizada en zonas de riesgo, desarrollar proyectos institucionales y creación de nuevos espacios públicos y malla vial. El desarrollo del Plan parcial es responsabilidad de la Administración Municipal y deberá tener previstas las actuaciones urbanísticas las cuales pueden ser de iniciativa de los propietarios e interesados en las zonas o en su defecto, por iniciativa de la Administración Municipal.

El Plan parcial para las **áreas Suburbanas** previstas en el EOT, tienen la finalidad de establecer directrices y normas para el mejoramiento integral, delimitación y amojonamiento y planificación de la actividad constructiva de conformidad con las normas superiores, teniendo en cuenta la prioridad de proteger el borde rural. Para el área Suburbana de la Mesa del Medio, se requiere estructurar una malla vial funcional, en conectividad directa con la vialidad del casco urbano **no se han establecido directrices. Desarrollo la malla vial, en la actualidad se construye el alcantarillado de aguas negras, y planta de tratamiento de aguas residuales. Tiscince solo tiene sistema vial, no existe alcantarillado, existe pozo séptico no se ha reglamentado. Mesa del medio tiene recolección de basura, tiscine no tiene.**

**PARAGRAFO:** La formulación y aprobación de los Planes parciales se realizará de conformidad con lo previstos en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Reglamentario 1507 de 1998, y se propenderá que dentro del área de Expansión Urbana estos planes estimulen la construcción de vivienda de interés social, la adquisición de áreas para espacios públicos y estacionamientos y reubicación de viviendas en zonas de riesgo. **Se debe adaptar**



**TITULO II**  
**COMPONENTE RURAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**CAPITULO I**  
**USOS Y MANEJO DEL SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 37.** CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO. Las áreas que forman parte del suelo rural, que se señalan y delimitan en el Mapa No.5, quedan reglamentadas en los siguientes artículos.

**ARTÍCULO 38.** Que para este reglamento de usos del suelo se ha tenido en cuenta las determinantes ambientales contenidas en el Acuerdo No. 16 de 1998, sin perjuicio de los que sean expedidos por Entidades competentes.

**ARTÍCULO 39.** Las zonas rurales son aquellas comprendidas dentro de los límites administrativos municipales, excluidas las zonas urbanas y suburbanas delimitadas por los Acuerdos municipales vigentes en la fecha de expedición del presente Acuerdo o por aquellos que se adopten en el futuro en concordancia con las disposiciones legales.

**ARTÍCULO 40.** Forma parte de este reglamento el Mapa de Zonificación de Usos del Suelo del Territorio Municipal a escala 1:25.000, el cual contiene la delimitación cartográfica de las diferentes zonas y subzonas comprendidas en ellas.

**PARAGRAFO.** Que para tomar decisiones en predios sobre los límites de la zonificación de usos sobre el territorio el alcalde queda facultado después de la aprobación del Esquema para que en un periodo de 18 meses realice un estudio de identificación predial o delimitación detallada del área a nivel predial, función que estará a cargo de la oficina de la U.M.A.T.A.

**ARTÍCULO 41.** Para efecto de la determinación de usos en las diversas zonas y subzonas del área de jurisdicción del Municipio se distinguen cuatro clases:

1. Uso principal;
2. Usos compatibles;
3. Usos condicionados, y
4. Usos prohibidos.

**El uso principal:** es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas o eficiencia desde los puntos de vista ecológico y socio-económico.

**Los usos compatibles:** son aquellos que no se oponen al

principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

**Los usos condicionados:** son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales renovables.

**Los usos prohibidos:** son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona o subzona, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

## CAPITULO II

### ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 42.** Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

1. Suelos de Protección.

Area forestal protectora.  
Area forestal protectora-productora.  
Area forestal productora.  
Area de amortiguación de áreas protegidas.  
Area de parque natural.

2. Suelos Rurales

Zonas Agropecuarias:

Areas agropecuarias tradicionales.  
Areas agropecuarias semi-intensivo o semi-mecanizadas  
Corredor Vial Rural.  
Predios susceptibles a actividades mineras (receberas).

3. Suelos Sub-urbanos

Area sub-urbana con fines recreacionales  
Area sub-urbana

4. Suelos Urbanos.

Area Urbana  
Area de expansión urbana

5. Zonas de Reserva Institucional

Predios para afectación de proyectos ambientales

## **Sección 1a.**

**ARTÍCULO 43. ZONAS DE PROTECCIÓN.** Son zonas de Protección aquellas áreas que ameritan ser conservadas o protegidas por razones ecológicas o culturales y que se caracterizan por su relieve de ondulado a escarpado, con suelos predominantemente pedregosos y superficiales, de mediana a baja calidad agrológica, con clima de altas precipitaciones, bajas temperaturas, intensa radiación solar, con vegetación de tipo nativo y baja altura.

Las zonas de protección son las que aparecen delimitadas en el Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo que hace parte de este acuerdo.

**ARTÍCULO 44. ZONAS DE RESERVA FORESTAL.** Son aquellas áreas de propiedad pública o privada que se reservan para ser destinadas al mantenimiento o restablecimiento de la vegetación nativa protectora o al establecimiento de plantaciones forestales protectoras, o protectoras productoras o productoras.

Se distinguen las siguientes áreas de reserva forestal:

### **1. Reservas Forestales Protectoras.**

Es una área destinada básicamente a la preservación con el fin de garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales dentro de los espacios específicos, se caracteriza porque en sus suelos hay presencia de bosques nativos propios de la zonas de amortiguación o de ecosistema boscoso. Estas áreas se delimitan en el Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo que hace parte de este acuerdo.

Su finalidad exclusiva es la protección de aguas, suelos, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables.

**Uso Principal:** Conservación de flora, fauna y recursos conexos.

**Uso Compatible:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos Condicionados:** Aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios como gomas, resinas u otros para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas.

Establecimiento de plantaciones forestales protectoras o protectoras-productoras, en zonas desprovistas de cobertura vegetal nativa.

Aprovechamiento persistente de las plantaciones protectoras-productoras que se establezcan.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales, y actividades como talas, quema, caza y pesca.

## **2. Reservas Forestales Protectoras-Productoras.**

Su fin es proteger los recursos naturales pero pueden ser objeto de usos productivos sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**Uso Principal:** Conservación y establecimiento forestal.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, aprovechamiento sostenible de especies forestales y establecimientos de infraestructura para los usos compatibles.

**Usos Prohibidos:** Agropecuarios, minería, industriales, urbanización, tala, caza y pesca.

## **3. Reservas Forestales Productoras.**

Su fin es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque.

**Uso Principal:** Mantenimiento y establecimiento de plantaciones forestales.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación.

**Usos Condicionados:** Aprovechamiento de plantaciones forestales, infraestructura para el aprovechamiento forestal, casa del propietario y de los trabajadores, agrosilvicultura y parcelaciones rurales o pecuarias.

**Usos Prohibidos:** Agropecuario tradicional o intensivo, minería, industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de viviendas y otros usos que causen deterioro ambiental.

**ARTÍCULO 45.** Los predios ubicados en áreas de reserva forestal no pueden ser loteados con fines de construcción de viviendas ni subdivididos por debajo de la extensión determinada por las autoridades municipales.

Puesto que el uso legal permitido en dichas áreas es el

forestal, no podrá alejarse su destinación a otros fines para fragmentarlos en extensiones menores acogiéndose al artículo anterior.

**ARTÍCULO 46.** AREAS DE PÁRAMOS, SUBPÁRAMOS. Son aquellas áreas ecológicas y bioclimáticas referidas a regiones montañosas por encima del límite superior del bosque alto andino, el municipio delimitará esta área según condiciones

**Uso Principal:** Protección integral de los recursos naturales.

**Usos Compatibles.** Recreación contemplativa rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos Condicionados:** Agropecuarios tradicionales, bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de tres años, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos o plantas: infraestructura básica para usos compatibles, vías y captación de acueductos.

**Usos Prohibidos:** Agropecuario intensivo, industrial, urbanización, institucional otras actividades como quema, tala, caza y otros usos que ocasionen deterioro ambiental.

**ARTÍCULO 47.** AREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS, QUEBRADAS ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIÉNAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL. Son franjas de suelo de por lo menos 100 metros a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimientos y no inferior a 30 metros de ancho paralela al nivel máximo de aguas a cada lado de los cauces de ríos, quebradas, arroyos sean permanentes o no y alrededor de lagos, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.

**Uso Principal:** Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.

**Usos Compatibles:** Recreación pasiva o contemplativa.

**Usos Condicionados:** Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación y desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

**Usos Prohibidos:** Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la

vegetación.

**PARAGRAFO 1:** Para efectos de proteger estos sistemas ambientales y la conservación del recurso hídrico se declararán área de interés público los siguientes predios que corresponden a los determinados en el Acuerdo No.24 de Diciembre de 1996.

<b>PREDIO</b>	<b>CEDULA CATASTRAL</b>	<b>VEREDA</b>
LA ALIANZA	00-01-002-0040-000	SANTA BARBARA
LAS MERCEDES	00-02-001-0142-000	SAN MIGUEL
LA JULIANA	00-02-001-0143-000	SAN MIGUEL
SAN JOSE	00-02-001-0144-000	SAN MIGUEL
LA CABAÑA	00-02-001-0146-000	SAN MIGUEL
LA PRIMAVERA	00-02-001-0147-000	SAN MIGUEL
LAS DELICIAS	00-02-001-0148-000	SAN MIGUEL
BUENAVISTA	00-02-001-0149-000	SAN MIGUEL
EL POLAR	00-02-001-0151-000	SAN MIGUEL
LA TRINIDAD	00-02-001-0154-000	SAN MIGUEL
SAN MIGUEL	00-02-001-0162-000	SAN MIGUEL
LOTE No. 96	00-02-001-0163-000	SAN MIGUEL
LA CANADA	00-02-001-0164-000	SAN MIGUEL
SANTA TERESA	00-02-001-0165-000	SAN MIGUEL
EL MILAGRO	00-02-001-0168-000	SAN MIGUEL
BUENOS AIRES	00-02-002-0109-000	SANTA ROSA
SAN PEDRO	00-02-002-0110-000	SANTA ROSA
SANTA ROSA	00-02-002-0111-000	SANTA ROSA
TEQUENDAMA	00-02-002-0116-000	SANTA ROSA
PARCELA 2	00-02-003-0062-000	SAN LUIS
BERLIN 4	00-02-003-0063-000	SAN LUIS
EL PORVENIR	00-01-001-0108-000	EL SALITRE
PROVIDENCIA	00-01-001-0107-000	EL SALITRE
PRIMAVERA	00-01-001-0109-000	EL SALITRE
PROVIDENCIA	00-01-001-0094-000	EL SALITRE

**PARAGRAFO 2:** Se incluirán los predios ubicados en la vereda El Salitre e identificados con los números catastrales 00-01-001-0187-000 y 00-01-001-0189-000.

**PARAGRAFO 3:** El Anterior Artículo podrá ser modificado de acuerdo a los resultados obtenidos por los estudios que adelante la entidad competente en un tiempo de dieciocho (18) meses contados a partir de su aprobación, teniendo en cuenta un estudio socioeconómico, hídrico y ambiental que los determine como de interés público, dando la posibilidad de ampliar o de reducir dicho listado previa concertación.

**ARTÍCULO 48.** AREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUIFEROS. Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o transito de aguas entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque de niebla sustentada sobre areniscas, rocas fracturadas o

suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.

**Uso Principal.** Forestal protector con especies nativas.

**Usos compatibles.** Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máxima de ocupación del 5%.

**Usos Condicionados:** Infraestructura vial, institucionales, equipamientos comunitarios, aprovechamiento forestal de especies exóticas.

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

**ARTÍCULO 49. AREAS DE AMORTIGUACIÓN DE AREAS PROTEGIDAS.** Son aquellas áreas con finalidad de prevenir perturbaciones causadas por actividades humanas en zonas aledañas a una área protegida, con el objeto de evitar que se causen alteraciones que atenten contra la conservación de la misma.

**Uso Principal:** Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.

**Usos Compatibles:** Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.

**Usos Condicionados:** Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.

**Usos Prohibidos:** Institucionales, agropecuarios mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

## **Sección 2**

**ARTÍCULO 50. ZONAS AGROPECUARIAS.** Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería.

**ARTÍCULO 51. AREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL.** Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica.

**Uso Principal:** Agropecuario tradicional y forestal se debe

dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor para promover la formación de la malla ambiental.

**Usos Compatibles:** Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, infraestructura para construcción de distritos de adecuación de tierras.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, cultivos de flores, granjas porcinas, granjas avícolas y cuniculas, embalses, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales siempre y cuando no estas subdivisiones no sean menores a una las autorizadas por el municipio.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, anteras, gravilleras, minería a cielo abierto, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera y loteo con fines de construcción de vivienda

**ARTÍCULO 52.** AREAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVO. Son aquellas áreas de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulados, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi-intensivo.

Estas subzonas se identifican en el Mapa de Zonificación de los Usos del Suelo.

**Uso Principal:** Agropecuario tradicional a mecanizado y forestal se debe dedicar el 15% del predio para uso forestal protector productor para promover la malla vial ambiental.

**Usos Compatibles:** Construcciones de establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o canículas, vivienda del propietario.

**Usos Condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, embalses, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales siempre y cuando no resulten predios menores a la autorización por parte del municipio para tal fin.

**Usos Prohibidos:** Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

**ARTÍCULO 53.** AREAS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO. Comprende las áreas de alta capacidad agrológica, en las cuales se pueda prever la implantación de sistemas de



riego y drenaje, caracterizados por relieve plano, sin erosión, suelos profundos y sin peligro de inundación.

**Uso Principal:** Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal, se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla vial ambiental.

**Usos Compatibles:** Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores y usos institucionales de tipo rural.

**Usos Condicionados:** Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, canículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios y centros vacacionales.

**Usos Prohibidos:** Industriales, usos urbanos y suburbanos, y loteo con fines de construcción de vivienda.

**PARÁGRAFO:** Para todos los cultivos que se desarrollen bajo invernadero requieren presentación previa de declaratoria de efecto ambiental y permiso de localización de la C.A.R. En Cuanto a la ocupación del predio, los índices máximos serán de la siguiente forma:

- a. Area cubierta por invernaderos 0,70 (70%).
- b. Area en usos complementarios 0,20 (20%).
- c. Area en barreras perimetrales de aislamientos ambientales 0,10 (10%).

**ARTÍCULO 54.** En las zonas de reserva agrícola que se creen por el Municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1986, no se admitirán parcelaciones.

**ARTÍCULO 55:** En las zonas agropecuarias se podrán determinar zonas de reserva campesina.

### **Sección 3a.**

**ARTÍCULO 56. SUELOS SUBURBANOS CON FINES RECREACIONALES:** Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el recreacional, estos suelos son una transición al uso recreacional y pueden desarrollarse con restricciones de uso de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

Para el municipio de Arbeláez se delimitan como suelos suburbanos con fines recreacionales los establecidos en el Mapa No.5

**Uso Principal:** Recreación general, cultural, centros vacacionales, turismo y similares, parcelaciones con ocupación hasta del 30% y una área mínima de 2.000 metros cuadrados.

**Usos Compatibles:** Embalses, restauración ecológica, vías de comunicación y servicios públicos necesarios para los usos principales.

**Usos Condicionados:** Agropecuario tradicional, granjas avícolas, cunículas, porcícolas.

**Usos Prohibidos:** Agricultura mecanizada, cultivos bajo invernadero minería en general, usos industriales y usos urbanos.

**PARAGRAFO:** Los usos condicionados existentes serán permitidos, siempre y cuando cumplan con los respectivos planes de manejo. Los posteriores a esta fecha deberán dejar una zona de aislamiento respecto a los demás predios.

**ARTÍCULO 57.** AREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA. Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a recreación pasiva y a las actividades deportivas de tipo urbano o rural. *Que se esta haciendo en esta materia?*

**PARÁGRAFO:** El desarrollo de las actividades de Agroturismo y Ecoturismo se realizarán de conformidad con lo establecido en la ley 300 de 1.996.

**Uso Principal:** Recreación Pasiva.

**Uso Compatible:** Actividades campestres diferentes a vivienda.

**Usos Condicionados:** Establecimientos de instalaciones para los usos compatibles.

**Usos Prohibidos:** Todos los demás incluidos los de vivienda campestre.

#### **Sección 4a.**

**ARTÍCULO 58.** ZONAS INDUSTRIALES. Son Zonas Industriales aquellas áreas destinadas para la instalación y desarrollo de centros, agrupaciones o establecimientos industriales o manufactureros de cualquier género incluidos el almacenamiento de materias o productos.

**Uso Principal:** Industria y manufactura en general.

**Uso Compatible:** Agroindustrial.

**Usos Condicionados:** Canteras, gravilleras, minería a cielo abierto y subterránea, vías de comunicación, infraestructura de servicios viales, disposición de residuos sólidos y sistemas de tratamiento de aguas residuales.

**Usos Prohibidos:** Urbanos, centros vacacionales y parcelaciones rurales.

**PARAGRAFO:** Para todos los usos incluido el principal se requiere permiso previo de localización concedido por la C.A.R.

### **Sección 5a.**

**ARTÍCULO 59.** AREAS DE CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES. Son áreas aledañas a las vías que pueden ser objeto de desarrollos diferentes al uso principal de la zona respectiva, que se localizan sobre las vías de primero y segundo orden preferencialmente dentro del kilómetro adyacente al perímetro urbano de las cabeceras municipales en los cuales se permiten usos complementarios de la infraestructura vial así: En franjas de 200 metros de ancho a lado y lado de la vía, a partir del borde de la vía, calzada de desaceleración y parque, Aislamiento ambiental de 15 metros a partir del borde de la calzada **se debe ajustar con el decreto 3600 y el decreto 4066 de octubre de 2008**

**Uso Principal:** Servicio de ruta, paradores, restaurantes y estacionamientos.

**Usos Compatibles:** Centros de acopio de productos agrícolas, centros de acopio para almacenamiento y distribución de alimentos, artesanías y ciclovías.

**Usos Condicionados:** Insumos agropecuarios, industria, agroindustria, construcción, ampliación, modificación, adecuación y operación de terminales para el transporte terrestre de pasajeros y de carga, usos institucionales, centros vacacionales y estaciones de servicios. Establecimiento de vallas y avisos según lo dispuesto en la ley 140 de 1997.

**Usos Prohibidos:** Minería y parcelaciones.

**ARTÍCULO 60.** AREAS DE NÚCLEOS DE SERVICIOS RURALES. Son aquellas zonas ubicadas en las intersecciones viales, en las cuales se pueden establecer servicios de ruta así: A lo largo de cada vía en una longitud máxima de 300 metros contados a partir de la esquina de la intersección, en una franja de 100 metros de ancho y con un aislamiento ambiental

de 15 metros de ancho, no edificable, medido a partir del paramento de la vía. Si dentro del área delimitada existen predios o porciones mayores al área establecida, el uso del servicio vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo. El área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área contigua.

**Uso Principal:** Estaciones de servicio, paradores, restaurantes, servitecas y comercio en general.

**Uso Compatible:** Centros de acopio de insumos agropecuarios.

**Usos Condicionados:** Industria manufacturera, de transformación, institucionales y centros vacacionales.

**Usos Prohibidos:** Industria pesada, metalmecánica, química, minero extractiva y parcelaciones.

**Parágrafo:** Para todos los usos incluido el principal, previstos en este Artículo y en el Artículo anterior, se requiere permiso previo de localización expedido por La C.A.R.

#### **Sección 6a.**

**ARTÍCULO 61.** SUBZONAS DE EXPLOTACIÓN CON FINES DE REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA. Son aquellas áreas que han sufrido un proceso de deterioro por las explotaciones antitécnica a que se han visto sometidas, y que además se ubican en áreas de interés ecológico y ambiental.

**Uso Principal:** Adecuación de minas a cielo abierto, canteras, gravilleras y similares, con fines exclusivos de rehabilitación morfoecológica.

**Usos Compatibles:** Otros usos que tengan como finalidad la rehabilitación ecológica y ambiental.

**Usos Condicionados:** Silvicultura, agropecuarios, urbanos y suburbanos, vivienda, institucionales, recreacionales y embalses.

**Usos Prohibidos:** Durante la etapa de adecuación morfológica se prohíbe la recreación general y cultural, centros vacacionales, servicios, urbanos y suburbanos y vías.

**ARTÍCULO 62.** Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación)

**Sección 7a.**

**ARTÍCULO 63.** SUELOS SUBURBANOS. Son áreas donde se interrelacionan los usos del suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso de intensidad y densidad de manera que se garantice el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios.

En las áreas suburbanas se permite una densidad de 5 viviendas dispersas por hectárea y 10 viviendas agrupadas por hectárea, con un índice de ocupación máximo de 15% para vivienda dispersa y 30% para vivienda agrupada.

Para el municipio de Arbeláez se delimitan como suelos suburbanos La Altiplanicie la Mesa del Medio y Tiscinse. Ver Mapa No. 1 y 5

**ARTÍCULO 64.** AREAS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA. Corresponde a las unidades territoriales identificadas en el Mapa de Zonificación y son aquellas zonas que se han previsto para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**Sección 8a.**

**De las parcelaciones Rurales con fines de construcción de vivienda campestre.**

**ARTÍCULO 65.** En el desarrollo de las parcelaciones rurales se debe tener en cuenta los siguientes puntos:

a. Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo como unidades indivisibles. Los predios rurales para efectos de Venta Parcial, no podrán fraccionarse por debajo de 4.000 metros cuadrados.

b. Para parcelaciones en predios mayores de 4.000 metros cuadrados, se podrán construir una vivienda por cada 4.000 metros cuadrados y una ocupación máxima del predio que se determinan en el siguiente cuadro de acuerdo con la zona y subzonas en el cual pretenda desarrollar el proyecto.

ZONA O SUBZONA	OCUPACION MAXIMA DE CONSTRUCCION CON RELACION AL AREA DEL PREDIO	
	DISPERSAS	AGRUPADA
SUBZONA AGROPECUARIA TRADICIONAL	15%	20%
SUBZONA AGROPECUARIA SEMIMECANIZA OSEMINTENSIVA	15%	20%
ZONA DE RECREACION	15%	30%

Se entiende por ocupación máxima del predio, el área de construcciones tanto cubiertas como descubiertas. Las densidades y los índices de ocupación se deben calcular sobre el área total del predio que se pretenda destinar para el uso de parcelación excluyendo los otros usos.

c. La parcelación deberá manejarse como un sólo globo de terreno con reglamento de copropiedad, el cual debe ser aprobado por la Corporación.

d. Presentar a la Corporación el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con los términos de referencia suministrado por la Entidad.

**PARAGRAFO:** Para efectos de usos institucionales, proyectos de interés general y servicios a la comunidad incluyendo los clubes sin vivienda, se podrá autorizar cambio de uso del suelo, hasta en un 30% del área total del predio, en las zonas donde estos usos estén considerados como compatibles o condicionados y se considerará una menor extensión según el caso.

#### **Sección 9a De las zonas de reserva**

**ARTÍCULO 66.** ZONA DE RESERVA. Área con valores excepcionales para el patrimonio nacional que debido a sus características naturales y en beneficio de los habitantes de la nación de reserva y declara como sistema de parque nacional natural del páramo de Sumapaz.

**ARTÍCULO 67.** DELIMITACIÓN. Los límites de la zona de reserva están delimitados en la cartografía de usos del suelo. Su administración y manejo dependerá directamente del Ministerio del Medio Ambiente.

### **CAPITULO III**

#### **PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS**

**ARTÍCULO 68.** Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que este utilizando el suelo o pretenda utilizarlo para los usos **condicionados** de este Acuerdo, deberá solicitar al municipio la certificación de factibilidad de uso y entender lo correspondiente a entidades de orden superior sin perjuicios de los tramites que deba cumplir ante otras instituciones y sin que se exima de la obtención de permisos y licencias otorgadas por autoridades competentes.

**ARTÍCULO 69.** La expedición de la certificación de factibilidad no exime a su titular de obtener las licencias de construcción y funcionamiento que expedirá el municipio y sin las cuales no podrá iniciar la construcción de las obras.

**ARTÍCULO 70.** La certificación de la factibilidad de uso no podrá ser invocado para excluir o disminuir la responsabilidad civil, penal o de cualquier índole en que pudieren incurrir los permisionarios.

**ARTÍCULO 71.** Cuando se acometa la construcción de obras o el cambio del uso del suelo sin la obtención del respectivo certificado de factibilidad de uso, el responsable será sancionado de acuerdo a la ley.

**ARTÍCULO 72.** En materia de notificaciones, recursos y pruebas se aplicarán las disposiciones del Código Contencioso Administrativo Decreto 01 de 1984 y demás disposiciones que regulen la materia.

#### **CAPITULO IV De las vías Rurales**

**ARTÍCULO 73.** Las vías rurales del municipio para este acuerdo y para los proyectos que se deriven de el se clasifican de la siguiente manera y se encuentran identificadas en el mapa vial No 4.

##### **Vía Regional Primaria - (VRP) V1**

Es aquella que por su función de interconectar centros urbanos, permite el tráfico de vehículo livianos y pesados, así mismo vincula el área urbana con otros centros de servicio de municipios vecinos, conecta entre sí los centros urbanos cuya población urbana sea mayor de 20.000 habitantes o con los centros urbanos que fluctúen entre 5.000 y 20.000 habitantes.

##### **Vía Regional Secundaria - (VRS) V2**

Conecta entre sí los centros Urbanos cuya población urbana fluctúe entre 5.000 y 20.000 habitantes con los centros urbanos cuya población sea menor de 5.000 habitantes y con las vías Regionales secundarias VRP.

##### **Vía de Penetración Rural (VPR) V3**

Su función principal es conectar el casco urbano con las veredas y/o caseríos del Municipio, conectando así las vías VRP y VRS con las veredas municipales.

##### **Vía Secundaria Rural (VSR) V4**

Su función es servir de enlace a sitios de interés con de las veredas con las vías de penetración rural, o enlazar dos

vías de penetración rural VPR

**ARTÍCULO 74.** La clasificación de las vías en el área rural y sus especificaciones estarán reguladas así:

CLASIFICACION VIA	ESPECIFICACIONES
<b>VIAS REGIONALES</b>	
Vía Regional Primaria VRP	Según especificación Mins. Transportes
Vía Regional Secundaria VRS	Calzada mínima 12m Berma: 1m Retrosceso: 15m a partir del borde de la calzada.
Vía de Penetración Rural VPR	Calzada: ancho mínimo 6m. Berma: 1m Cuneta: 0.50m. La distancia mínima para la construcción de vivienda será de 15m medidos desde el centro de la vía.
Vía Secundaria Rural VSR	Calzada: Ancho mínimo 5m. Berma: 1m Cuneta: 0.50 cm La distancia mínima para la construcción de vivienda será de 10m medidos desde el centro de la vía.

### TITULO III

#### COMPONENTE URBANO DEL PLAN

##### CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

**ARTÍCULO 75.** CARACTER DE LAS NORMAS. Las normas consignadas en los capítulos siguientes del presente Titulo tiene el carácter de normas generales y por tanto una vigencia mínima de seis (6) años, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, por lo tanto no podrán ser revisadas, modificadas o derogadas con anterioridad a la vigencia de este plazo, salvo que medie una revisión total o parcial del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las normas contenidas en el título IV, así como aquellas que desarrollen o complemente la normativa del presente Acuerdo, tendrán el carácter de normas urbanísticas complementarias y por tanto una vigencia de al menos tres (3) años por lo cual no podrán ser revisadas, modificadas o derogadas con anterioridad a la vigencia de este plazo, salvo que medie una revisión total o parcial del Esquema de Ordenamiento Territorial.



**ARTÍCULO 76.** DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO. El componente urbano del Esquema de Ordenamiento Territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.

## **CAPITULO II NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**ARTÍCULO 77.** DE LAS NORMAS. Para efectos de la aplicación de las normas se determinan tres niveles de reglamentación general así:

a. NORMAS URBANAS Y DE ESPACIO

PÚBLICO. Son las aplicadas a toda el área delimitada por el Perímetro Urbano.

b. NORMAS ARQUITECTÓNICAS. Son las aplicadas a todos los inmuebles del área delimitada por el Perímetro Urbano.

c. NORMAS DE USO. Son aquellas que se aplican específicamente a cada uno de los sectores delimitados como áreas de actividad.

**ARTÍCULO 78.** DE AREAS DE ACTIVIDAD. Se entiende por áreas de actividad la zonificación del territorio clasificado como suelo urbano y de expansión, según su uso y actividad predominante y corresponde a las señaladas en el Mapa No. 7, que tendrán las siguientes características:

a) Area de Actividad Institucional Residencial. (A.A.I.R.).

b) Area de Actividad Comercial. (A.A.C.).

c) Area de Actividad Múltiple. (A.A.M.).

d) Area de Actividad Residencial. (Densidad alta, media y baja. A.A.R.D.A, M, B.).

**ARTÍCULO 79.** TRATAMIENTOS URBANISTICOS. Los tratamientos son los mecanismos normativos que permiten enfatizar y orientar la aplicación de las normas urbanísticas y arquitectónicas en las diferentes zonas de la ciudad, con miras a consolidar su homogeneidad y a preservar las características ambientales, urbanas y de entorno, de manera que a través de las operaciones estratégicas propias de cada uno de ellos se logre la materialización del Modelo Territorial de Ordenamiento adoptado en este Esquema.

Los tratamientos hacen relación a la reglamentación de aspectos de ordenamiento físico, susceptibles de cualificación, gradación, restricción y ordenación y, en general, a aquellos aspectos que admitan diversas formas de

regulación del desenvolvimiento de las actividades urbanas, el desarrollo y la actualización de áreas que poseen valores y estructuras.

Los tratamientos que se adoptan para el Esquema de Ordenamiento Territorial son los siguientes y se delimitan en el Mapa de Tratamientos, No. 10.

1. Zonas con Tratamiento Desarrollo.
2. Consolidación.
3. Zonas con Tratamiento de Conservación Ambiental y ecológica.
4. Zonas con Tratamiento de Rondas de Ríos

**ARTÍCULO 80.** TRATAMIENTO DE DESARROLLO. El tratamiento de desarrollo es el determinado para orientar, a través del proceso de urbanización, la incorporación de predios urbanizables no urbanizados al desarrollo urbano de la ciudad. Es aplicable en las áreas urbanas, de expansión y suburbanas localizadas en el suelo rural.

El proceso de urbanización se define como la actuación urbanística encaminada a dotar los predios de las condiciones de infraestructura vial, redes de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y equipamiento colectivo de interés público o social, para su construcción.

**ARTÍCULO 81.** APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Serán objeto de la aplicación del tratamiento de desarrollo, los inmuebles que cumplan con las siguientes características:

Predios aptos para el desenvolvimiento de los usos urbanos, identificados como grandes vacíos urbanísticos en el mapa de usos, susceptibles de ser sometidos al proceso de urbanización, con el fin de que se provean de la infraestructura urbanística necesaria para su edificación. Se excluyen de esta clasificación los predios a los cuales se les haya expedido licencia de urbanización, siempre y cuando ésta se encuentre vigente.

Predios clasificados con otros tratamientos, que no hayan realizado las cesiones de espacio público ni construido las obras de infraestructura. Mediante el proceso de urbanización se les dotará de estos elementos, correspondiéndole como normas urbanísticas y arquitectónicas las del tratamiento donde se encuentren.

Predios ubicados en las áreas previamente programadas como suelo de expansión, cuyo desarrollo sea concertado o determinado en los programas de ejecución que conforman el Esquema de Ordenamiento. Serán considerados dentro de las previsiones del crecimiento de la ciudad y provistos de la dotación urbanística, a través de procesos que definan la

conveniencia y las condiciones para su desarrollo, mediante la adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios.

Los suelos suburbanos incluidos dentro del suelo rural, que previamente hayan surtido el proceso de incorporación, siempre que se cumplan las restricciones de uso, intensidad y densidad y se garantice el auto abastecimiento de servicios públicos domiciliarios. Estas áreas sólo se podrán incorporar al perímetro urbano, con el tratamiento de desarrollo, cuando los suelos urbanos y de expansión se hayan consolidado y agotado.

**ARTÍCULO 82.** TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. El tratamiento de Consolidación tiene como objetivo concretar, potenciar y finalizar procesos de transformación ya iniciados o susceptibles de incentivarse, de acuerdo a condiciones morfológicas del espacio urbano, buscando coherencia entre la intensidad y tipo de uso del suelo con las densidades y alturas a desarrollar, para que los particulares puedan actuar libremente, de acuerdo lo establecido por 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 sí mismo el equipamiento comunal y estacionamientos requeridos.

Dentro de este tratamiento la definición de usos del suelo responderá, en primer lugar, al modelo de ordenamiento adoptado por el presente Acuerdo y, en segundo lugar, a las características de las áreas, pudiendo retomarse los usos originales en casos específicos. Este tratamiento permite una gama más amplia de usos, incluyendo las exigencias para controlar el impacto que generen sobre el espacio urbano o que ejerzan unos sobre los otros.

**ARTÍCULO 83.** DE LAS ZONAS DE TRATAMIENTO CONSERVACIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA. Son áreas destinadas a preservar el medio ambiente dentro del casco urbano del Municipio y que por lo tanto requieren un tratamiento de conservación que va acorde con las características propias del sector estas están ubicadas en la periferia urbana.

La ubicación espacial de esta zona es presentada en el plano de tratamientos que hace parte del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 84.** En estas áreas no se permitirán desarrollos urbanísticos de densidades altas o medias.

**PARAGRAFO.** Los propietarios de inmuebles ubicados dentro de esta zona deberán arborizar las áreas libres de estos, para

tal fin la Oficina de Planeación Municipal coordinara los programas necesarios tendientes a facilitar esta actividad.

**ARTÍCULO 85.** DE LAS ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DE RONDAS DE RÍOS. Tienen como fin el de preservar áreas para la conservación de fuentes hídricas naturales, pulmón de aireación y como zonas recreacionales paisajísticas en las cuales no se permitirá ningún tipo de construcción que genere detrimento del área, ni ningún tipo de uso diferente al forestal.

La ubicación espacial de las zonas con este tratamiento se define en el mapa de tratamientos, que hace parte del presente Acuerdo.

**PARAGRAFO:** Los predios identificados con los números catastrales 005-178, 005-179, 005-180 se catalogarán como suelos de protección.

**ARTÍCULO 86.** Las áreas de rondas de ríos, ubicadas a lado y lado del cauce, tendrán una extensión de treinta (30) metros a partir de la ronda del río.

Estas áreas se definen en especial sobre las siguientes corrientes hídricas:

- a. Quebrada la Lejía
- b. Quebrada el Hato
- c. Quebrada La Honda
- d. Río Cuja
- e. Río Guavio

**ARTÍCULO 87.** Las áreas de rondas de ríos mencionadas en el Artículo anterior, no podrán ser rellenadas, edificadas o utilizadas para uso diferente al mencionado en presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 88.** Cuando las áreas de rondas de río estén destinadas a la recreación paisajística, estas deberán cumplir programas y proyectos presentados por la Oficina de Planeación Municipal orientados a la conservación.

### **CAPITULO III**

#### **Normas Urbanas y de Espacio Público**

**ARTÍCULO 89.** TRAZADO URBANO. En el área Urbana debe preservarse el trazado urbano existente y el contorno de las manzanas que lo conforman.

**ARTÍCULO 90.** PARAMENTACIÓN. En las construcciones nuevas

que se levanten debe respetarse un retroceso establecido de 1.60 m a partir del sardinel de la vía.

**PARAGRAFO:** No se permiten los avances sobre el espacio público con cualquier volumen.

**ARTÍCULO 91.** INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO. Las intervenciones en calzadas y andenes en el área urbana deben ceñirse a especificaciones diseñadas en el plan vial. Las intervenciones deben contar con la aprobación de la Oficina Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 92.** CALZADAS. Por razones de instalación de redes de servicios o similares fuere necesario romper la calzada, esta tendrá que ser reconstruida por el contratista, el usuario o empresa de servicios públicos, con el mismo material y dejarlo en las condiciones encontradas.

**ARTÍCULO 93.** ANDENES. Todo proyecto de adecuación, ampliación o construcción nueva, tanto de entidades oficiales como de particulares, debe contemplar la reparación obligatoria de los elementos del espacio público que se deterioren durante la ejecución de la obra o a causa de ella.

**PARAGRAFO 1:** La reparación de andenes debe mantener la continuidad en la altura y tratamiento, sin cambios de nivel ni de dimensión.

**PARAGRAFO 2:** Para facilitar el acceso de vehículos al interior de predios que lo requieran, se deben estudiar soluciones que no impliquen la construcción de tramos que alteren en forma brusca la continuidad en los andenes.

**ARTÍCULO 94.** PLAZAS, PARQUES Y PLAZOLETAS. No se permite la construcción de volúmenes sin la aprobación respectiva. Cualquier propuesta de diseño en estos espacios debe someterse a aprobación previa de la Oficina de Planeación Municipal, se prohíbe la ocupación de estos espacios públicos para el estacionamiento de vehículos, reparación de automotores, disposición de materiales para la construcción, disposición de basuras o cualquier otra actividad similar por parte de los particulares.

**ARTÍCULO 95.** ARBORIZACIÓN. Se debe conservar la arborización existente en las zonas de protección ambiental y de espacio público.

**PARAGRAFO 1:** Cuando una ampliación o una construcción nueva afecten la arborización existente en el predio, se debe solicitar a la entidad competente el permiso para su tala. Este se otorgará siempre y cuando se encuentre justificación plena del hecho. Este es un requisito indispensable para la expedición de la licencia.

**PARAGRAFO 2:** La tala sin permiso de un árbol que hace parte del conjunto paisajista en el área urbana ocasionará las sanciones determinadas por el Ministerio del Medio Ambiente y las entidades departamentales encargadas de la conservación de los recursos naturales. En caso de que la arborización sea un peligro para el inmueble o impida su desarrollo interior, puede ser talada con la autorización de la entidad competente.

**ARTÍCULO 96. AMOBLAMIENTO URBANO.** El amoblamiento urbano comprende elementos de señalización, bancas, teléfonos públicos, canecas para la basura, postes de iluminación, pérgolas de protección solar y otros elementos destinados a facilitar el uso de los espacios públicos. Se permite su localización en plazas, parques, calles peatonales y andenes, siempre y cuando no se obstaculice la libre circulación de peatones y responda a proyectos de mejoramiento de los espacios públicos del área urbana.

**PARAGRAFO:** Se prohíbe la colocación de casetas de ventas en los espacios públicos hasta tanto la Alcaldía Municipal no reglamente adecuadamente su localización, previa aprobación del Consejo Territorial de Planeación.

**ARTÍCULO 97. INFRAESTRUCTURA Y REDES DE ENERGÍA Y TELÉFONOS.** Se recomienda que las redes aéreas contemplen las normas mínimas de seguridad, se coloquen evitando la tala y mutilación de árboles, además la ubicación de postes y cajas no debe incomodar el tráfico de peatones y vehículos.

**ARTÍCULO 98. ILUMINACIÓN DE FACHADAS.** En todo proyecto debe contemplarse la colocación de iluminación exterior de la fachada. Esta iluminación debe colocarse sobre el plano de fachada o suspendida del alero.

**ARTÍCULO 99. SEÑALIZACIÓN VIAL.** La señalización vial se adosará a las fachadas y será ordenada por la Alcaldía Municipal a través de la Oficina de Planeación.

**ARTÍCULO 100. COLOCACIÓN DE POSTES, VALLAS, AVISOS Y SIMILARES.** En los inmuebles institucionales no se permite la colocación, anuncios, vallas, avisos luminosos, pasacalles o similares, tampoco se permiten las vitrinas y muebles de exhibición. En los demás predios e inmuebles se permite la colocación de avisos siempre y cuando estos se adhieran a la fachada, no excedan el área de 0.60 metros cuadrados por predio y no se coloquen contra vanos de puertas o ventanas, bardas, ni suspendidos de los aleros, balcones y/o cubiertas. La altura máxima del borde superior del aviso es de 2.50 metros, medidos desde el nivel del andén. Además la ubicación de postes y cajas de inspección no debe incomodar el tráfico de peatones y vehículos.

**PARAGRAFO 1:** Sólo se permite la colocación de un aviso por establecimiento comercial o institucional. En los predios de esquina se permitirá la colocación de dos avisos, uno en cada cara del inmueble.

**PARAGRAFO 2:** La Alcaldía Municipal se reserva la autorización para colocar pancartas y pasacalles en sitios fijados por la administración, cumpliendo con los requisitos de ser removibles, área no mayor de cuatro (4) metros cuadrados, de ocupación temporal, que no atenten contra el bienestar de la comunidad

**ARTÍCULO 101. BARDAS Y CERRAMIENTOS.** Los solares y los lotes sin construir en la zona Urbana se cerraran con bardas cuya altura no exceda la de las construcciones de un piso colindantes, o cuando no las hay, la de 2.50 metros.

**PARAGRAFO:** En las nuevas construcciones, las bardas y cerramientos se debe dar preferencia a la continuidad de los paramentos con la localización sobre ellos del cuerpo principal de las nuevas edificaciones.

## **CAPITULO IV Normas de Usos**

### **Sección 1**

**ARTÍCULO 102. USOS.** Para efectos de la asignación de usos se ha jerarquizado los usos en Usos Principales, Usos Compatibles y Usos Prohibidos.

**USO PRINCIPAL.** Es aquel uso que generaliza el espacio y que históricamente por su ubicación estratégica genera una vocación del suelo y crea una área de influencia que lo identifica como tal.

**USO COMPATIBLE.** Es aquel uso que se puede generar en armonía con otros usos y que no distorsiona la finalidad de la ocupación.

**USO PROHIBIDO.** Es aquel que contradice la armonía ambiental, cultural y socioeconómica de los demás usos y que son incompatibles por naturaleza y funcionalidad.

**ARTÍCULO 103. USO PRINCIPAL RESIDENCIAL.** Es aquel propio de la habitación. Se clasifican en tres grupos así:

**GRUPO 1. RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA.** Son áreas en las cuales se desarrollaran proyectos urbanísticos que presenten un alto grado de densificación, se considera alta densidad

cuando la densidad de ocupación supera 98 metros cuadrados por vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial, en el Mapa de Usos del Suelo.

**GRUPO 2. RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA.** Son áreas que tienen un índice de habitabilidad medio, por las condiciones de terreno y proyecciones de servicios públicos, la densidad de ocupación supera los 120 metros cuadrados por predio destinado a la vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial, Mapa de Usos del Suelo.

**GRUPO 3. RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA.** Se caracterizan por tener un índice de habitabilidad bajo, su uso es netamente residencial, su densidad de ocupación supera los 200 metros cuadrados por predio destinado a la vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial, en el Mapa de Usos del Suelo.

**ARTÍCULO 104. USO PRINCIPAL COMERCIAL.** Es aquel destinado al intercambio de bienes y servicios. Se distinguen dos grupos, según su magnitud e impacto.

**GRUPO 1. LOCAL DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO:** Compatible con la vivienda, sin instalaciones especializadas y sin requerimientos especiales de cargue y descargue. Incluye las ventas al detal de alimentos de belleza y peluquerías, remontadoras de calzado, agencias de lavanderías y hostales, cafeterías, servicios personales, droguerías, librerías, electrodomésticos, agencias de viaje, bancos, consultorios, funerarias etc..

**GRUPO 2. URBANO DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO:** Poco compatible con la vivienda, que requiere una mayor especialización en instalaciones y con mayores requerimientos de cargue y descargue incluye bodegas, venta de maquinaria, billares, servitecas, hoteles, venta de licores, etc.

**PARÁGRAFO 1:** En el uso comercial los establecimientos que produzcan contaminación auditiva deberán ser acondicionados con los tratamientos específicos y aislamientos para la disminución del ruido en cada modalidad.

**PARÁGRAFO 2:** Dentro del territorio Urbano y Rural del Municipio de Arbeláez no se permitirá la actividad y ubicación de establecimientos dedicados al de lenocinio.

**ARTÍCULO 105. USO PRINCIPAL INSTITUCIONAL.** Es aquel propio de los diferentes servicios requeridos como soporte de la



actividad urbana. Según el tipo de servicio, puede ser administrativo, educativo, asistencial, cultural, de seguridad y de culto religioso. De esta manera se clasifican en:

**1. Institucional Residencial:** Son los establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial cuyo servicio es de carácter local y no produce incomodidad al tráfico urbano, tales como sala cuna, guardería, jardín infantil, puesto de salud, salas comunes, hospitales y clínicas, ancianatos, edificios para administración pública, escuelas, capillas o iglesias.

**2. Institucional Especial.** Son establecimientos considerados especiales por su carácter único dentro de la ciudad y que por la magnitud de sus actividades, producen impacto en el tráfico urbano o en el carácter predominante de la zona, a este grupo pertenecen las plazas de mercado, centrales de abasto, mataderos, coliseo de ferias, estadios, coliseos, terminales de transporte, cementerios, basureros, estaciones de bomberos, plantas de asfalto, etc.

**ARTÍCULO 106: USO PRINCIPAL MULTIPLE:** Es aquel que presenta características múltiples debido a que dentro del sector se encuentran actividades diversas tales como: institucional, residencial y comercial, que consolidan el área como tal.

**ARTÍCULO 107.** Como las actividades urbanas se agrupan en áreas homogéneas específicas, es necesario definir en el espacio unas áreas de actividades, las cuales manejan usos de suelo compatibles.

## Sección 2

### NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD

**ARTÍCULO 108.** DEL AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL RESIDENCIAL.(A.A.I.R.). Esta área esta regulada por las siguientes normas:

#### Compatibilidad de usos:

USOS	PRINCIPALES	SECUNDARIOS
Institucional	Grupo 1	-----
Residencial	Tipo A Grupo 2: Tipo B	Grupo 1. Tipo A
Comercial	Grupo 1	-----

**Area de lote mínimo:** El área de lote mínimo será de 96 metros cuadrados.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 8 metros.

**Relación frente-fondo:** La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 1.5.

**Altura de las edificaciones:** La altura máxima permitida para las construcciones residenciales será de dos (2) pisos, para otro tipo de usos la Oficina de Planeación Municipal determinará la altura de acuerdo a las condiciones del terreno, al proyecto en si y la vía de acceso al predio.

**Area de Ocupación:** El área de ocupación máxima de la construcción oscilará entre un 50% y un 60% con respecto al área total del terreno.

**Aislamientos:** Se exigirán aislamientos:

- Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas.
- Aislamiento Posterior de cuatro (4) metros de fondo.

**Antejardines:** El fondo mínimo de los antejardines será de dos (2) metros.

**Voladizos:** Las construcciones que tengan una altura mayor a un (1) piso deberán dejar un voladizo no menor de 0,70 metros.

**Retrocesos:** 1.60 metros a partir del sardinel.

**ARTÍCULO 109.** DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL.(A.A.C.). Esta área esta regulada por las siguientes normas:

**Compatibilidad de usos:**

<b>USOS</b>	<b>PRINCIPALES</b>	<b>SECUNDARIOS</b>
Comercial	Grupo 2	Grupo 1
Residencial	Grupo 2. Tipo A	-----
Industria	Grupo 1	-----

**Area de lote mínimo:** El área de lote mínimo será de 120 metros cuadrados.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 9 metros.

**Relación frente-fondo:** La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1:1.5.

**Altura de las edificaciones:** De acuerdo a las características del área se permitirán alturas hasta de tres pisos teniendo en cuenta la vía sobre la cual tiene frente el lote y el proyecto que se desarrolla.

**Area de Ocupación:** El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 70%.

**Retrocesos:** En la demarcación emitida por la Oficina de Planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

**Aislamientos:** Se exigirán aislamientos:

- Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas.
- Aislamiento Posterior de cuatro (4) metros de fondo.

**Antejardines:** No se exigen.

**Voladizos:** No se exigen.

**ARTÍCULO 110.** DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE (A.A.M.). Estas áreas presentan actividades diversas, pueden tener usos diversos y compatibles y están reguladas por las siguientes normas:

**Compatibilidad de usos:**

<b>USOS</b>	<b>PRINCIPALES</b>	<b>SECUNDARIOS</b>
Institucional	Grupo 1	Grupo 2
Residencial	-----	Grupo 2. Tipo A
Comercial	Grupo 2	Grupo 1
Industria	-----	Grupo 1

**Area de lote mínimo:** El área de lote mínimo será de 120 metros cuadrados.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 9 metros.

**Relación frente-fondo:** La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 1.5.

**Altura de las edificaciones:** De acuerdo a las características del área se permitirán alturas de dos pisos mas altillo.

**Area de Ocupación:** El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 80%.

**Retrocesos:** En la demarcación emitida por la Oficina de Planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

**Aislamientos:** Se exigirán aislamientos:

- Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas.
- Aislamiento Posterior de cuatro (4) metros de fondo.

**Antejardín:** No se exigen.

**Voladizos:** No se exigen

**ARTÍCULO 111.** DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (A.A.R.D.A.). Las normas que regulan estas áreas son:

**Compatibilidad de usos:**

<b>USOS</b>	<b>PRINCIPALES</b>	<b>SECUNDARIOS</b>
Residencial	Tipo A Grupo 1 Tipo B	-----
Comercial	-----	Grupo 1
Institucional	Grupo 1	-----
Industria	-----	Grupo 1

**Area de lote mínimo:** El área de lote mínimo será de 98 metros cuadrados

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de siete (7) metros.

**Relación frente-fondo:** La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1:2.

**Altura de las edificaciones:** Las construcciones no tendrán una altura superior a dos (2) pisos, se permitirá altillo.

**Area de Ocupación:** El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 70%.

**Retrocesos:** En la demarcación emitida por la Oficina de Planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

**Aislamientos:** Cumplirán con las siguientes condiciones:  
- Aislamiento Laterales que empaten con las construcciones vecinas.  
- Aislamiento Posterior mínimo de tres (3) metros de fondo.

**Antejardín:** No se exigen

**Voladizos:** No se exigen

**ARTÍCULO 112.** DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (A.A.R.D.M.). Las normas que regulan estas áreas son:

**Compatibilidad de usos:**

<b>USOS</b>	<b>PRINCIPALES</b>	<b>SECUNDARIOS</b>
Residencial	Tipo A Grupo 2 Tipo B	-----
Comercial	-----	Grupo 1
Institucional	Grupo 1	-----
Industria	-----	Grupo 1

**Area de lote mínimo:** El área de lote mínimo será de ciento veinte (120) metros cuadrados.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 8 metros.

**Relación frente-fondo:** La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2.

**Altura de las edificaciones:** Las construcciones no tendrán una altura superior a dos (2) pisos y altillo.

**Area de Ocupación:** El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 60%.

**Retroceso:** En la demarcación emitida por la Oficina de Planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

**Aislamientos:** Cumplirán con las siguientes condiciones:

- Aislamiento Laterales que empaten con las construcciones vecinas.
- Aislamiento Posterior mínimo de tres (3) metros de fondo.

**Antejardín:** El fondo mínimo de los antejardines será de dos (2) metros.

**Voladizo:** Las construcciones que tengan una altura mayor a un piso se permitirá un voladizo máximo de 0.70 mts.

**PARAGRAFO:** En la urbanización COOTRABEA, no se permitirán las actividades comerciales grupo 1 y grupo 2 dentro de las unidades habitacionales.

**ARTÍCULO 113.** DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (A.A.R.D.B.). Las normas que regulan estas áreas son:

**Compatibilidad de usos:**

<b>USO</b>	<b>PRINCIPAL</b>	<b>SECUNDARIO</b>
Residencial	Grupo 3	-----
Comercial	-----	Grupo 1
Institucional	-----	Grupo 1
Industria	-----	-----

**Area de lote mínimo.** El área de lote mínimo será de 200 metros cuadrados.

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 10 metros.

**Relación frente-fondo:** La relación mínima que deberá existir entre el frente y fondo será de 1: 2.

**Altura de las edificaciones:** Las construcciones no tendrán una altura superior a un (1) piso y altillo. En casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las características del terreno, al proyecto y a la vía sobre la

cual tenga frente el lote. La Oficina de Planeación Municipal será la encargada de evaluar las anteriores condiciones

**Area de ocupación:** El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 50%.

**Retroceso:** En la demarcación emitida por la Oficina de Planeación Municipal se determinaran los retrocesos, que no serán menores de 1.60 metros a partir del sardinel.

**Aislamientos:** Cumplirán con las siguientes condiciones:

- Aislamiento Laterales 5 metros (viviendas aisladas).
- Aislamiento Posterior mínimo de 5 metros de fondo.

**Antejardín:** El fondo mínimo de los antejardines será de 3 metros.

**Voladizo:** Las construcciones que tengan una altura mayor a un piso deberán dejar un voladizo no inferior a 1.20 metros.

**ARTÍCULO 114.** La reglamentación de usos en el área urbana rige por las condiciones planteadas en los mapas temáticos de usos del presente acuerdo que hace parte del Esquema de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 115.** La aprobación del certificado de usos del suelo para usos comerciales, institucionales e industriales debe contar con el visto bueno de la Oficina de Planeación y en casos especiales del Consejo Territorial de Planeación.

**ARTÍCULO 116.** Cualquier uso que contravenga las normas establecidas o que cause molestias a los vecinos por falta de prevención adecuada de ruidos, humos, olores y por el manejo inadecuado de residuos puede ser denunciado por la ciudadanía ante la Administración Municipal, para que esta adopte las medidas correctivas del caso.

**ARTÍCULO 117.** Se prohíbe en las áreas de actividad del perímetro urbano del municipio la venta de productos vegetales perecederos sin transformar (lichigo), exceptuando los establecimientos ubicados en el Centro Comercial Agrícola.

### **Sección 3 Ordenamiento Parque Automotor**

**ARTÍCULO 118.** TRÁFICO Y ESTACIONAMIENTO. La Alcaldía Municipal debe establecer las regulaciones del tráfico en las calles del Sector Centro, y el estacionamiento no reglamentado de vehículos en las calles. La Alcaldía

Municipal deberá establecer las regulaciones de estacionamiento de vehículos en el espacio público, en especial en lo referente a buces, busetas, camiones, chivas, taxis y otros vehículos de transporte público, acorde a lo concertado con las diferentes empresas de servicio público que operan legalmente dentro del municipio.

**ARTICULO 119.** Serán determinados los siguientes espacios para parqueaderos así:

1. Empresas Interveredales:  
Carrera 7<sup>a</sup>. Entre calles 4<sup>a</sup>. Y 3<sup>a</sup>.  
Calle 5<sup>a</sup>. Entre carreras 5<sup>a</sup>. Y 6<sup>a</sup>.  
En el Centro Comercial Agrícola en el costado noroccidental.
2. Empresas Intermunicipales:  
Arbeláez - Fusagasuga: 20 metros al costado derecho bajando de la calle 6<sup>a</sup>. Entre carreras 6<sup>a</sup>. Y 7<sup>a</sup>. Y tendrá un parqueadero adicional entre las calles 7<sup>a</sup>. Y 8<sup>a</sup>.
3. Los intermunicipales Bogotá - San Bernardo, tendrán 10 metros al frente de cada Agencia

Lo anterior acorde al Mapa No.3 del Plan Vial Urbano.

**PARAGRAFO:** La Administración Municipal reglamentará este Artículo y demarcará las respectivas zonas de parqueo.

## **CAPITULO V**

### **Normas Arquitectónicas Generales.**

**ARTÍCULO 120.** UNIDADES ARQUITECTÓNICAS. Se entiende como unidad arquitectónica la edificación originalmente completa e independiente construida en un predio debidamente delimitado y registrado en el Catastro, que presenta unidad tipológica estructural y formal evidente en sus fachadas y cubiertas.

**PARAGRAFO:** La subdivisión de un predio que haya afectado una unidad arquitectónica existente no genera unidades nuevas a menos que estas reúnan las condiciones expuestas previamente. Un local comercial o un cuarto interior no es una unidad arquitectónica completa. Al subdividirse catastralmente una unidad arquitectónica, los predios resultantes deben acatar las normas previstas para la unidad preestablecida.

**ARTÍCULO 121.** SUBDIVISIÓN DE PREDIOS. En caso de presentarse subdivisión de predios se establece como área mínima resultante la dispuesta en esta reglamentación de acuerdo a la densidad.



**PARAGRAFO:** No se permiten subdivisiones que dejen predios sin acceso directo desde la calle.

**ARTÍCULO 122.** VOLUMETRÍA Y EMPATES. En todo proyecto para una nueva construcción se recomienda seguir el perfil volumétrico regular de las construcciones existentes en el sector y evitar perfiles irregulares o asimétricos, cambios de altura y otros accidentes similares.

**ARTÍCULO 123.** ESCALONAMIENTO VOLUMÉTRICO. Cuando un predio de lote vacío sin construir se encuentre entre dos edificaciones de diferente altura una mayor que otra, la determinación de la altura de la fachada de la nueva construcción debe basarse en la línea intermedia entre las alturas de los aleros existentes, produciendo un escalonamiento volumétrico. Esta norma se aplica tanto en calles planas como en calles inclinadas.

**ARTÍCULO 124.** CULATAS. Las culatas resultantes de la diferencia de alturas entre edificaciones ocasionada por la topografía o de la separación volumétrica de las misma deben ser tratadas con los mismos materiales de las fachadas de la edificación.

**ARTÍCULO 125.** FACHADAS. La Alcaldía Municipal ordenará el enlucimiento de las fachadas fijando las normas, plazos y sanciones.

**ARTÍCULO 126.** TANQUES DE AGUA. Los tanques de agua de los inmuebles deben localizarse de tal manera que no sobresalgan de la cubierta y que no sean visibles desde la calle. Para ello es necesario estudiar su localización al interior del predio sin perjuicio de su buen funcionamiento.

**ARTÍCULO 127.** ANTENAS. Las antenas aéreas deben localizarse en la parte anterior de los predios y no deben ser visibles desde la calle.

**ARTÍCULO 128.** SEMISÓTANO. Solo se permite la aparición de semisótano en construcciones nuevas y cuando la topografía del predio lo permita.

**ARTÍCULO 129.** AISLAMIENTO POSTERIOR. Los aislamientos posteriores entre edificaciones se establecen en cada caso de acuerdo con la profundidad del predio y pueden ser de tres (3) a cuatro (4) metros. En caso de edificaciones que tengan aislamientos menores de tres metros (3.00 mts.), antes de la aprobación del presente acuerdo, esos aislamientos no podrán reducirse ni construirse.

**ARTÍCULO 130.** ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS. En caso de

proponerse estacionamientos privados como parte de obras de reestructuración o nuevas construcciones, la necesidad de estacionamientos se debe resolver interiormente, con estudio previo de las aperturas que esta solución requiera.

**ARTÍCULO 131.** ESTACIONAMIENTOS COMUNALES Y PÚBLICOS. Las necesidades de estacionamiento de los residentes y visitantes pueden ser resueltos en forma comunal o en estacionamientos de servicio público localizados en predios sin construir, localizados en el área. Estos estacionamientos deben ser aprobados previamente, deben tener una fachada completamente tratada, una sola puerta de ingreso y salida, tratamiento interior del piso. El servicio de vigilancia es opcional.

**PARAGRAFO:** La reglamentación de las zonas de estacionamiento en el espacio público es de competencia del Consejo Territorial de Planeación. Esa reglamentación debe prestar especial atención a la regulación del estacionamiento de vehículos en el espacio del parque principal.

## **CAPITULO VI DE LAS URBANIZACIONES**

**ARTÍCULO 132.** DEFINICIÓN: Se entiende por urbanización la subdivisión de un globo de terreno, ubicado dentro del perímetro urbano, en áreas de uso público, comunal y privado. El área privada está conformada por lotes destinados principalmente para la vivienda y dotados de servicios públicos, aptos para construir en ellos edificaciones de conformidad con la respectiva zonificación reglamentada en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 133.** El proceso de Urbanización en el municipio dentro del perímetro urbano o área suburbana deberá diseñarse teniendo en cuenta las siguientes condiciones básicas.

1) Que el terreno donde se proyecte realizar la urbanización esté dentro del perímetro de servicios y perímetro urbano, o en su defecto en áreas de expansión urbana o áreas suburbanas definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

2) Que sus especificaciones sean compatibles con la zonificación reglamentada en el presente Acuerdo.

3) Estar alejado de las rondas de ríos y quebradas, de sitios insalubres y terrenos pantanosos, inundables, erosionables y áreas de protección.

4) Ajustar el diseño de las manzanas a las condiciones especiales topográficas que tiene el municipio y aprovechar

las características naturales de los suelos para obtener un eficiente drenaje de las aguas lluvias y un diseño funcional y económico para las redes de servicio público.

5) El lote de las manzanas deberá cumplir con las siguientes características:

- a. Acceso inmediato a una vía pública o a un área interior.
- b. Posibilidad inmediata de conexión de los servicios básicos.
- c. Formas fácilmente deslindables.
- d. El área destinada a escuelas o preescolares, deberá vincularse preferencialmente al área verde.
- e. El Urbanizador está obligado a ceder al Municipio, todas las áreas que comprenda las vías, tanto vehiculares como peatonales, debidamente construidas.
- h. Se evitarán las servidumbres de todo tipo y solamente se permitirán aquellas indispensables para la instalación de redes de servicios.
- i. Los lotes de esquina tendrán áreas y dimensiones suficientes como para permitir un tratamiento especial de diseño (un mínimo de 10% más de la superficie del lote tipo).
- j. Un lote se puede subdividir en dos o más partes cuando los lotes resultantes cumplen con las normas de "frentes y áreas" correspondiente al uso, a la zona y a la densidad, en la cual se encuentra ubicado.

6) El anteproyecto al igual que el proyecto urbanístico deben ser diseñados y ejecutados bajo la responsabilidad de un arquitecto y/o ingeniero quien deberá acreditar grado y matrícula profesional además de estar inscritos ante la Oficina de Planeación Municipal; y se cumplirán estos requisitos mínimos.

a. Dentro del límite del Municipio no se permitirán dos o más urbanizaciones o parcelas con el mismo nombre.

b. Solamente se podrá iniciar obras de urbanismo o urbanización, después de haber obtenido la aprobación del proyecto de urbanización y la respectiva licencia de construcción de las obras de urbanismo.

c. Ningún urbanizador podrá iniciar la venta, de lotes sin haber obtenido previamente la aprobación de los planos y la licencia de construcción, como también el "permiso de venta" expedidos por la Oficina de Planeación Municipal, debidamente registrado y protocolizar en la Notaria de su jurisdicción.

d. Para todas las urbanizaciones se deberá consultar con la Oficina de Catastro del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la colocación en su predio las placas de coordenadas de segundo orden, que esta entidad exija. Si por

cualquier motivo, estas deberán removerse, se deberá notificar a Catastro su incumplimiento será motivo de multa.

e. En algunas zonas especiales, donde no existe la posibilidad de servicios de acueducto, se podría autorizar el uso de otros medios de abastecimiento, con arreglo a las normas vigentes y con el indispensable visto bueno de las empresas de Servicios Públicos Municipales.

f. Todo urbanizador, deberá poner en conocimiento de los posibles compradores, el estado en que entregará las obras de urbanismo, aclarando las especificaciones de estas; la fecha de terminación, si es por etapas y la limitación y el estado legal, de las áreas de cesión.

**SUBTITULO 1.**  
**De la clasificación**

**ARTÍCULO 134.** Para efectos del presente acuerdo las urbanizaciones tendrán la siguiente clasificación:

<b>TIPO DE URBANIZACION</b>	<b>FORMAS DE USO</b>	<b>DENSIDAD DE VIVIENDA por Ha</b>
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	16 A 30
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	31 A 40
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	41 A 60

**PARÁGRAFO 1. DE LOS MULTIFAMILIARES.** La construcción de urbanizaciones con forma de uso multifamiliar no se permitirán dentro del área urbana del municipio. Los proyectos de adecuación de edificios deben regirse por la reglamentación de propiedad horizontal, estos se podrán desarrollar en la zonificación que corresponda a áreas residenciales o compatibles de densidad alta.

**Subtítulo 2**  
**De Las Areas de Cesión.**

**ARTÍCULO 135.** Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno destinadas a zonas verdes, equipamiento comunal, vías, infraestructura y obras de urbanismo. Las áreas de cesión se clasificarán y reglamentarán así:

<b>TIPOS DE CESION</b>	<b>DESTINACION</b>
------------------------	--------------------

TIPO A	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
TIPO B	VIAS

**ARTÍCULO 136.** LAS ÁREAS CESIONES TIPO A. Serán destinadas a zonas verdes y equipamiento comunal. El porcentaje de cesión de estas áreas será de acuerdo al tipo, numero de viviendas del proyecto y se ponderara mediante la siguiente tabla:

TIPO DE URBANIZACION	EQUIPAMIENTO MÍNIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA	ZONAS VERDES MÍNIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	8%	6 % A 6.5%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	8.5 % A 9%	7% A 7.5%
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	9% A 10%	8% A 8.5%

**ARTÍCULO 137.** LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A DEBEN CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS.

a) Que el 50% o más del área total de la cesión, este englobada en un solo terreno y el área restante forme globos de terreno mayores de 800 m2.

b) Estar servidas por vías vehiculares de uso público que garanticen el libre acceso a estas áreas.

c) La zona de localización de las áreas de cesión no deben estar afectadas por le plan Vial, no ser consideradas ronda de río, ni ser áreas inundables, erosionables e inestables y además la topografía del terreno deberá presentar condiciones favorables para la construcción del equipamiento comunal.

**ARTÍCULO 138.** LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO A. Deberán estar claramente definidas y amojonadas. Cuando vayan a ser destinadas al equipamiento comunal deberán estar dotadas de los servicios públicos básicos.

**ARTÍCULO 139.** Cuando las áreas de cesión estén destinadas a zonas verdes deberán ser empradizadas y arborizadas por parte del urbanizador.

**ARTÍCULO 140.** Cuando la Oficina del Planeación Municipal decida, tomando en cuenta características del terreno tales como, el área total o la ubicación que no se justifica la cesión de áreas de terreno, podrá autorizar el pago compensatorio correspondiente a estas áreas, por parte del urbanizador.

**ARTÍCULO 141.** LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B. Serán destinadas a vías de uso público y se clasificarán así:

- a. Areas de cesión para el Plan Vial.
- b. Areas de cesión para Vías Locales.

**ARTÍCULO 142.** CESIONES TIPO B PARA EL PLAN VIAL. Son las áreas que debe el urbanizador ceder a título gratuito al municipio para las vías determinadas sobre el Plan Vial. El porcentaje de cesión con respecto al área total será del 7%; cuando la afectación vial supere este índice la Oficina de Planeación Municipal procederá a negociar dicha diferencia.

**ARTÍCULO 143.** CESIONES TIPO B PARA VÍAS LOCALES. Todo terreno objeto de urbanización deberá estar dotada de un sistema vial de uso público que cederá a título gratuito el municipio y deberá cumplir con las siguientes características:

- a. Estar concatenado con la malla vial existente procurando obtener la mayor continuidad.
- b. Que la distancia entre las vías locales y las vías del Plan Vial no sea mayor a 200 metros.
- c. Que cumpla con las especificaciones técnicas establecidas en el Plan vial.

**ARTÍCULO 144.** EL PORCENTAJE DE CESIÓN TIPO B. Para vías locales se regirá por la siguiente tabla, de acuerdo al número total de viviendas del proyecto ponderando este porcentaje:

TIPO DE URBANIZACION	PORCENTAJE DE CESION VIAS LOCALES min, viv-max,viv
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	13 a 18%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	13 a 15%
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	12 a 13%

**ARTÍCULO 145.** De acuerdo a su clasificación todas las urbanizaciones deberán proveer una cuota de estacionamientos particulares y para visitantes determinadas así:

TIPO DE URBANIZACION	ESTACIONAMIENTOS CUPOS/ LOTES	
	PARTICULARES	VISITANTES
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	1/1	1/10
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	1/6	1/30
URBANIZACION TRES	1/20	

**CAPITULO VII  
DEL PLAN VIAL**

**Sección 1**

**Definiciones**

**ARTÍCULO 146.** Para la correcta interpretación del plan vial municipal, adoptase las siguientes definiciones:

**Afectación:** Acción por la cual un predio, zona o terreno, queda en alguna forma involucrado en obras públicas o de interés social.

**Ancho de Vía:** Es la medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de demarcación, destinadas a andenes, calzadas, separadores los cuales en conjunto representan la sección transversal de la vía.

**Avenida:** Es la vía urbana que por su importancia y características está destinada al tráfico intenso de vehículos.

**Berma:** Es la porción de sección transversal de una vía, (contigua a una calzada) que sirve para acomodar vehículos estacionados en caso de emergencia y para el soporte lateral de la base y de la superficie de rodamiento.

**Calzada:** Es la superficie de rodamiento de la vía pública o privada destinada al tránsito de vehículos.

**Cuneta:** Es la zanja lateral que sirve para el desagüe de una vía.

**Demarcación:** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las zonas de uso público. La línea fijada se llama línea de demarcación.

**Paramento:** Es la superficie que limita la fachada de una edificación.

**Sección 2**

**DEL SISTEMA VIAL**

**ARTÍCULO 147.** Sistema vial general en el área urbana que corresponde al conjunto global de las vías de uso público construidas y las zonas de reserva de futuras vías, estará clasificado así:

**VIAS LOCALES:**

**VU0. Vía de Penetración Urbana.** Su función es permitir el ingreso y salida del área urbana como continuación de las vías regionales, constituyéndose estas en las vías más transitadas y de mayor especificación.

**VU1. Vía Urbana de Primer Orden.** Cuya función será la de interconectar los centros donde discurren las principales actividades urbanas con los diferentes barrios. Son vías principales de penetración de la población por volúmenes de tránsito, por su carácter se aconseja que sean pavimentadas

**VU2. Vía Urbana de Segundo Orden.** Son vías de penetración secundaria a las zonas de vivienda, su uso es vehicular y peatonal medio, Cuya función será la de la penetración en los diferentes sectores urbanos y los límites de comunidades..

**VU3. Vía Urbana de Tercer Orden.** Vías de penetración a las zonas de nuevos desarrollo de vivienda, tienen la función de servir de enlace entre generadores de tráfico de menor perfil, conecta los barrios entre sí, su característica importante es que son periféricas al centro urbano.

**VU4. Vía Urbana peatonal.** Son vías destinadas para el uso de servicio de peatones y ocasionalmente vehicular, su función es dar acceso a los diferentes predios y unirlos con la red de vías urbanas.

**ARTÍCULO 148.** Las especificaciones mínimas de las vías que le competen al municipio regular son las siguientes:

<b>CLASIFICACION VIA</b>	<b>ESPECIFICACIONES</b>
<b>VIAS LOCALES</b>	
Vía de Penetración Urbana VU0	Calzada: Ancho mínimo 12m Andenes: Mínimo 1.60m y máximo 2.00m, para zonas de nuevos desarrollo los andenes tendrán como mínimo 2.50m, ( zona dura 1.50m y zona verde de 1.00m)
Vía Urbana de primer orden VU1	Calzada: Ancho mínimo de 10m y máximo de 12m (se puede presentar parqueos a lo largo de la vía cuando sea necesario). Andenes: Mínimo 1.60m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 2.50m (zona dura 1.50m y zona verde de 1.00m)
	Calzada: Ancho mínimo de 8m y ancho máximo de 9m.



Vía Urbana de segundo orden VU2	Andenes: Mínimo 1.60m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo de 2.50m (zona dura 1.50 y zona verde de 1.00m)
Vía Urbana de tercer orden VU3	Calzada: Ancho mínimo 6m, ancho máximo 7m. Andenes: Mínimo 1.60m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 3m, (zona dura 2m y zona verde 1.00m.)
Vía Urbana Peatonal VU4	Calzada: Ancho mínimo 3m y máximo 3.5, andenes mínimo 1.60m(zona dura 1m y zona verde 0.50 m.)

### **Sección 3 De Las Normas y Aspectos Institucionales.**

Para utilizar correctamente el sistema vial y con base en este poder realizar los diseños y ajustes necesarios, se tendrá en cuenta las siguientes normas:

**ARTÍCULO 149.** La Oficina de Planeación Municipal elaborará el proyecto de construcción de las vías proyectadas en el presente acuerdo.

**ARTÍCULO 150.** La Oficina de Planeación Municipal señalará las obras viales a cobrar por el sistema de valorización y determinara el monto a distribuir entre los contribuyentes.

**PARÁGRAFO.** Se consideran obras viales la Apertura, Ampliación, Rectificación, Pavimentación o Regularización de las vías.

**ARTÍCULO 151.** La licencia de obras de urbanismo o de construcción será expedida para predios afectados con la contribución de valorización, cuando el urbanizador o constructor responsable presenta los documentos necesarios que demuestran encontrarse a paz y salvo con el Municipio por este concepto.

**ARTÍCULO 152.** Cuando un terreno vaya a ser urbanizado y se encuentre afectado por una vía proyectada en el presente acuerdo, el urbanizador o propietario deberá construir y ceder gratuitamente esta mediante escritura pública al Municipio.

**ARTÍCULO 153.** Las vías básicas del Sistema Vial del presente acuerdo operarán en doble sentido o en su defecto deberá existir una vía alterna que opere en sentido contrario.

**ARTÍCULO 154.** La construcción de obras viales en Zonas con

Tratamiento de Conservación, solo se efectuará con el visto bueno de la C.A.R. y de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTÍCULO 155.** Para el Municipio los proyectos viales deberán ajustarse a los trazados dados en este Acuerdo y obtener la aprobación del consejo territorial de Planeación Municipal, presentando copias de los planos para su estudio.

**ARTÍCULO 156.** En las zonas con Tratamientos de Conservación Ambiental y Ecológica mencionadas en el acuerdo de usos del suelo se permitirá realizar proyectos destinados a formar parte del espacio publico, tales como: Parques, zonas verdes arborizada.

**ARTÍCULO 157.** Para la ejecución del presente plan vial, la adquisición de predios y la venta o permuta de los sobrantes de los mismos que no llegaren a utilizarse, deberá efectuarlos directamente el Alcalde Municipal previo concepto del Consejo Territorial de Planeación de acuerdo a los procedimientos establecidos por las leyes vigentes en la materia, Ley 9 de 1991 y Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO.** Sobrante es el área resultante de descontar el área afectada por obras del sistema vial y que no tiene posibilidad de desarrollo.

**ARTÍCULO 158.** La Oficina de Planeación Municipal ejercerá vigilancia directa sobre las áreas afectadas por el sistema vial establecido en el presente acuerdo, para evitar la ubicación de construcciones en las mismas.

**ARTÍCULO 159.** La Oficina de Planeación Municipal será la entidad encargada en la Planeación, Coordinación, Control y Evaluación en la materia a que se refiere el presente Acuerdo.

#### Sección 4

##### Usos permitidos

**ARTÍCULO 160.** Los usos permitidos en los costados de las vías Urbanas en el presente acuerdo serán:

CLASIFICACION VIA	USOS PERMITIDOS
<b>VIAS LOCALES</b>	
Vía de Penetración Urbana VU0	<b>Residencial de densidad Baja.</b> Altura: 2 pisos Estacionamiento: Al interior del predio. <b>Comercial.</b> Altura: 3 pisos

	<p>Estacionamiento: Bahías  <b>Institucional especializada</b>          Altura: Libre.          Estacionamientos: Areas exclusivas para este</p>
Vía Urbana de primer Orden VU1	<p><b>-Residencial Densidad Baja</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamiento: Interior predio .  <b>-Residencial Densidad Media</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamientos Sobre la Vía  <b>- Residencial Densidad Alta</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamientos: Sobre la Vía  <b>-Comercio</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamiento: Sobre la vía  <b>-Institucional Residencial</b>          Altura: 3 pisos          Estacionamiento: Sobre la vía</p>
-Vía Urbana de segundo Orden VU2	<p><b>Residencial Densidad Baja</b>          Altura: 3 pisos          Estacionamiento: Interior predio .    <b>-Residencial Densidad Media</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamientos No se permite  <b>- Residencial Densidad Alta</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamientos: No se permite  <b>-Comercio</b>          Altura: 3 pisos          Estacionamiento: Bahías  <b>-Institucional Residencial</b>          Altura: 3 pisos          Estacionamiento: Bahías</p>
Vía Urbana de tercer orden VU3	<p><b>Residencial Densidad Baja</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamiento: Sobre la vía.  <b>-Residencial Densidad Media</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamientos: Sobre la vía  <b>- Residencial Densidad Alta</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamientos: Sobre la vía.  <b>-Comercio</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamiento: Sobre la vía  <b>-Institucional Residencial</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamiento: Sobre la vía.  <b>-Industria Liviana</b>          Altura 2 pisos          Estacionamiento: Sobre la vía.</p>
	<p><b>Residencial Densidad Baja</b>          Altura: 2 pisos          Estacionamiento: No se permite.</p>

Vía Urbana Peatonal VU4	<b>-Residencial Densidad Media</b> Altura: 2 pisos Estacionamientos: No se permite - <b>Residencial Densidad Alta</b> Altura: 2 pisos Estacionamientos: No se permite. - <b>Comercio (Bajo Impacto)</b> Altura: 2 pisos Estacionamiento: No se permite. - <b>Industria Liviana:</b> No se permite.
----------------------------	---

**PARAGRAFO 1:** Se permitirá una mayor altura hasta cuatro(4)pisos, si la capacidad del terreno lo permite.

**PARÁGRAFO 2:** Las construcciones nuevas, sobre el marco del Parque Principal deben conservar el lenguaje arquitectónico de su entorno.

## CAPITULO VIII

### Licencias, Sanciones Urbanísticas y procedimientos

#### Sección 1

#### De las licencias

**ARTÍCULO 161.** DEFINICIÓN DE LICENCIAS. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado la adecuación de terrenos o la realización de obras.

**ARTÍCULO 162.** CLASES DE LICENCIAS. Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**ARTÍCULO 163.** LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de urbanismo, 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 Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas. Las licencias de urbanismo y sus modalidades están sujetas a prórroga y modificaciones.

**ARTÍCULO 164.** LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES. Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que

ellas sean, acordes con el Esquema de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio o distrito. Son modalidades de la licencia de construcción las autorizaciones para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y demoler construcciones.

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

**ARTÍCULO 165.** OBLIGATORIEDAD. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos de expansión urbana y rurales, se requiere la licencia correspondiente expedida por la persona o autoridad competente antes de la iniciación.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

**ARTÍCULO 166.** TITULARES DE LICENCIAS. Podrán ser titulares de licencias los titulares de derechos reales principales, los poseedores, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los inmuebles objeto de la solicitud.

**ARTÍCULO 167.** SOLICITUD DE LICENCIAS. El estudio, trámite y expedición de licencias, se hará sólo a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas.

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

**PARAGRAFO 1.** Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la licencia, siempre que la

misma haya sido presentada en debida forma.

**PARAGRAFO 2.** La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

### **Documento de las licencias de construcción**

**ARTÍCULO 168.** DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA. Toda solicitud de licencia debe acompañarse de los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo.

3. Copia del recibo de pago del último ejercicio fiscal del impuesto predial del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible el nombre de ellos. Se entiende por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o alguna de sus modalidades.

6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara afectado por ese beneficio.

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

**PARAGRAFO 1.** Cuando el objeto de la licencia sea una autorización de remodelación o restauración de fachadas o de demolición de un bien inmueble considerado patrimonio

arquitectónico, el solicitante deberá acompañar, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6 del presente artículo, concepto favorable de la remodelación, restauración o demolición y el destino de uso expedidos por la entidad encargada de velar por el cumplimiento de las normas sobre patrimonio existentes en el municipio o distrito. Dicha entidad deberá conceptuar acerca de la licencia a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de la solicitud.

**PARAGRAFO 2.** Cuando se trate de licencias que autoricen a ampliar, adecuar, modificar, cerrar, reparar y demoler inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá acompañar además de los documentos señalados en los numerales 1 a 6, copia autorizada del acta de la asamblea general de copropietarios que permita la ejecución de las obras solicitadas o del instrumento que haga sus veces según lo establezca el reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 169.** DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO. Cuando se trate de licencia de urbanismo además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del Artículo 168 del presente acuerdo deben acompañarse.

a) Tres (3) copias heliográficas del proyecto urbanístico debidamente firmados por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en ellos;

b) Certificación expedida por la autoridad competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**ARTÍCULO 170.** DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. Para las solicitudes de licencia de construcción, además de los documentos señalados en los numerales 1 a 7 del Artículo 168 del presente acuerdo, deberá acompañarse:

a) Tres (3) juegos de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de las memorias de otros diseños no estructurales y de los estudios geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud, en especial las contenidas en el capítulo A. 11 del título A del decreto 33 de 1998, debidamente firmados o rotulados con un sello seco por los profesionales facultados para ese fin, quienes se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos;

b) Tres (3) copias heliográficas del proyecto arquitectónico debidamente firmadas o rotuladas por un arquitecto, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información contenidos en ellos.

**ARTÍCULO 171.** EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE. De conformidad con lo establecido por las Leyes 388 y 400 de 1997, los curadores urbanos y las entidades municipales competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias, tendrán la función de exigir y vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismorresistentes vigentes. Esa función la ejercen mediante la aprobación de los proyectos que hayan sido elaborados de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento de la solicitud.

**ARTÍCULO 172.** MATERIALES Y MÉTODOS ALTERNOS DE DISEÑO. En el evento que la solicitud de la licencia de construcción prevea el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el capítulo 2 del título III de la Ley 400 de 1997.

**ARTÍCULO 173.** REVISIÓN DE LOS DISEÑOS. El municipio será el encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias, dentro del trámite correspondiente deberá constatar que la construcción propuesta cumpla los requisitos impuestos por las normas de construcción sismorresistentes, mediante la revisión de los parámetros establecidos para los planos, memorias y diseños que deben acompañar los proyectos.

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

La revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena a la curaduría o a la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el inciso segundo de este artículo. En este caso, quien efectúe la revisión deberá dirigir un memorial a la persona o entidad



competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes vigentes.

El revisor de los diseños no puede ser quien los elaboró ni puede tener relación laboral con éste.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el efecto contienen las disposiciones de las normas sismorresistentes vigentes.

**PARAGRAFO TRANSITORIO.** Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero el ejercicio profesional que deberán acreditar será sólo de tres (3) años.

**ARTÍCULO 174.** TRÁNSITO DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTES. Las licencias solicitadas en debida forma y aquellas aprobadas bajo el régimen de construcciones sismorresistentes previsto en el Decreto 1400 de 1984, continuarán rigiéndose por esa norma, aun cuando la licencia se prorrogue, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

**ARTICULO 175.** COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS. La solicitud de las licencias será la autoridad municipal ante quien se solicite a los vecinos del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, para que ellos puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos. La citación se hará por correo si no hay otro medio más eficaz.

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

Si la citación no fuere posible, o pudiere resultar demasiado costosa o demorada, se insertará en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad, o en un periódico de amplia circulación local o nacional, según el caso.

**PARAGRAFO.** Si el solicitante de la licencia no fuera el titular de los derechos reales principales del predio o predios objeto de la solicitud, deberá citarse en los términos y para los efectos de este artículo, a quien aparezca como titular de derechos reales.

**ARTICULO 176.** TÉRMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS. Las entidades competentes, según el caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

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

**ARTICULO 177.** CONTENIDO DE LA LICENCIA. La licencia contendrá:

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

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

**ARTÍCULO 178.** La entidad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán indicar al titular entre otras, las siguientes obligaciones relacionadas con el proceso de construcción:

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

**ARTÍCULO 179.** SUJECIÓN AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. De acuerdo con el numeral segundo del Artículo 99 de la Ley 388 de 1997, las licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y a las Normas Urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en sus reglamentos. No se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan de Ordenamiento Territorial haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1998.

A partir de la aprobación del Plan de Ordenamiento sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 180.** NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS. Los actos administrativos que resuelvan sobre las solicitudes de licencias, serán notificados a los vecinos personalmente por quien haya expedido el acto o por la persona a quien éste delegue para surtir la notificación. En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar personalmente el acto que resuelve la solicitud al titular de los derechos reales del bien objeto de la licencia.

Si no hay otro medio más eficaz de informar a los vecinos y al titular de los derechos reales, para hacer la notificación personal se le enviará por correo certificado una citación a la dirección que aquel haya anotado al intervenir por primera vez en la actuación, o en la nueva

que figure en comunicación hecha especialmente para tal propósito. La constancia del envío de la citación se anexará al expediente. El envío se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto.

Al hacer la notificación personal se entregará al notificado copia íntegra, auténtica y gratuita de la decisión.

Si no se pudiere hacer la notificación personal al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará edicto en lugar público del respectivo despacho, por el término de diez (10) días, con inserción de la parte resolutive de la providencia.

**ARTÍCULO 181.** VÍA GUBERNATIVA, REVOCATORIA DIRECTA Y ACCIONES. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias procederán los recursos de la vía gubernativa, la revocatoria directa y las acciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO 182.** VIGENCIA Y PRÓRROGA. Las licencias tendrán una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

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

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

**ARTÍCULO 183.** TRÁNSITO DE NORMAS URBANÍSTICAS. Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

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

presentación de la solicitud.

1. En el caso de las licencias de urbanismo, cuando las obras de la urbanización se encuentren ejecutadas en un treinta (30%) por ciento.

2. En el caso de las licencias de construcción cuando por lo menos la mitad de las unidades constructivas autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50%) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces, debidamente ejecutada.

**ARTÍCULO 184.** VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS. Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por la autoridad competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

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

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

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

**ARTÍCULO 185.** IDENTIFICACIÓN DE LAS OBRAS. En desarrollo de las normas previstas en el Capítulo XI de la Ley 388 de 1997, el titular de cualquiera de las licencias está obligado a instalar una valla con una dimensión mínima de dos metros por un metro, en lugar visible de la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o la construcción que haya sido objeto de la

licencia. En caso de obras menores se instalará un aviso de cincuenta (50) centímetros por setenta (70) centímetros. En la valla o aviso se deberá indicar al menos:

1. La clase de licencia.
2. El número o forma de identificación de la licencia, expresando la entidad o curador que la expidió.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. El nombre o razón social del titular de la licencia.
6. El tipo de obra que se esté adelantando, haciendo referencia especialmente al uso o usos, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

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

**ARTÍCULO 186.** COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES MUNICIPALES. Las entidades municipales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios o distritos. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otras, para las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos.
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

**ARTÍCULO 187.** LEGALIZACIONES. Corresponde exclusivamente a la Administración Municipal, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o

barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos.

## **Sección 2**

### **De las sanciones urbanísticas**

**ARTÍCULO 188.** CONTROL. En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales o directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo o de construcción y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

**ARTÍCULO 189.** INFRACCIONES URBANÍSTICAS. De acuerdo con el Artículo 103 de la Ley 388 de 1997, toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

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

**Procedimiento de imposición de sanción Urbanística.**

**ARTÍCULO 190.** Para la imposición de las sanciones previstas en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997, tal como lo estipula el Artículo 108 de la misma.

**PARAGRAFO.** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan las Leyes 142 de 1994 y 388 de 1997 y cese la conducta infractora.

**ARTÍCULO 191. SANCIONES URBANÍSTICAS.** De acuerdo al Artículo 104 de la Ley 388 de 1997, las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte del Alcalde Municipal, quien la graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva,



o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que ordena el Artículo 106 de la Ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos a que se refiere el artículo 88 del presente decreto.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**PARAGRAFO.** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

**ARTÍCULO 192.** ADECUACIÓN A LAS NORMAS. En desarrollo del Artículo 105 de la Ley 388 de 1997, en los casos previstos en el numeral 2o. del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor

dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

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

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

**ARTÍCULO 193.** RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO. Conforme a lo establecido en el Artículo 107 de la Ley 388 de 1997, los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4° del Artículo 86 del presente decreto y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado, en la Ley 142 de 1994.

**ARTÍCULO 194.** DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO. Declarase como de desarrollo prioritario el siguiente predio: 01-00-106-0001-00 para la construcción de vivienda de interés social.

**ARTÍCULO 195.** DECLARATORIA DE CONSTRUCCION PRIORITARIA. Declarase como de construcción prioritaria los siguientes predios:01-00-069-0002-000, en un área de 5000 m2 para la construcción de la planta de tratamiento de aguas residuales Quebrada la Lejía; predio 01-00-078-0001-00 para la construcción planta de tratamiento de aguas residuales Quebrada El Hato, y un predio en el sector zanjón Los Pozos.

**Sección 3**  
**Programa de Ejecución**

**ARTÍCULO 196.** PROGRAMA DE EJECUCIÓN. El programa de ejecución se encuentra descrito en la tabla siguiente:

**TITULO IV**  
**DISPOSICIONES FINALES**

Procedimientos de aprobación de Licencias (deberán tener carácter de normas generales)

Sanciones

Transiciones

Autorización para Reglamentar (Decretos reglamentarios, en lo posible el Alcalde)

Facultades extraordinarias

Ajustes presupuestales

La creación de consejo consultivo y formas de control y seguimiento

Plusvalía si se va ampliar (procedimientos, reglas generales, etc)

Revisión de Normas (motivos, parámetros, condiciones).

**ARTICULO 197.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de Arbeláez, Cundinamarca, a los doce (12) días del mes de abril de 2000, después de sufrir los Debates Reglamentarios celebrados en sesiones extraordinarias los días primero (1°), dos (2) y ocho (8) de abril de 2000.

El presidente,

TARCISIO ORLANDO CUECA CLAVIJO

La Secretaria,

DORA ELVIRA ROJAS ROJAS

## TABLA DE CONTENIDO

### ESQUEMA ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPOSICION DE MOTIVOS

ACUERDO

TITULO I COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 2: CARÁCTER DE LAS NORMAS

ARTICULO 3: DEFINICION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 4: DEFINICIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 5: NORMAS QUE SUSTENTAN LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS GLOBALES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTICULO 6: NORMAS QUE SUSTENTAN CONTENIDOS, CRITERIOS Y METODOS ESPECIFICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ARTICULO 7: PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ARBELAEZ.

ARTICULO 8: INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD.

ARTICULO 9: INSTRUMENTOS FINANCIEROS

ARTICULO 10: INSTRUMENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

CAPITULO II POLITICA Y OBJETIVOS DE DESARROLLO GENERAL

ARTICULO 12: PROPOSITO DE DESARROLLO

ARTICULO 13: POLITICAS PARA LAS AREAS RURALES

ARTICULO 14: POLITICAS PARA LAS AREAS URBANAS

ARTICULO 15: OBJETIVO GENERAL

ARTICULO 16: OBJETIVOS ESPECIFICOS

- OBJETIVOS PARA EL AREA RURAL
- OBJETIVOS PARA EL AREA URBANA Y DE EXPANSIÓN URBANA
- OBJETIVOS SOCIO CULTURALES
- OBJETIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE
- OBJETIVOS PARA EL AREA URBANA
- OBJETIVOS A NIVEL DE GESTION INSTITUCIONAL

ARTICULO 17: ESTRATEGIAS

ESTRATEGIA URBANA

ESTRATEGIA RURAL

ESTRATEGIA SOCIO CULTURAL

ESTRATEGIA AMBIENTAL

ESTRATEGIA DE GESTION INSTITUCIONAL

ARTICULO 18: METAS

METAS A LARGO PLAZO  
METAS A MEDIANO PLAZO  
METAS A CORTO PLAZO

Sección1 Manejo y Disposición Final de Residuos Sólidos

ARTICULO 19: OBJETIVO GENERAL  
ARTICULO 20: OBJETIVOS ESPECIFICOS  
ARTICULO 21: ESTRATEGIA  
ARTICULO 22: METAS

CAPITULO III ASPECTOS ESTRUCTURALES DEL TERRITORIO

ARTICULO 23. CONTEXTO REGIONAL  
ARTICULO 24: JURISDICCION TERRITORIAL  
ARTICULO 25: SISTEMAS AMBIENTALES  
ARTICULO 26: CLASIFICACION DEL SUELO  
ARTICULO 27: SUELO URBANO  
ARTICULO 28: SUELOS DE EXPANSIÓN URBANA  
ARTICULO 29: SUELO RURAL  
ARTICULO 30: SUELOS SUBURBANOS  
ARTICULO 31: SISTEMA VIAL PRIMARIO  
ARTICULO 32: SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS  
DOMICILIARIOS.  
ARTICULO 33: SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO  
ARTICULO 34: AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES  
ARTICULO 35: UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA  
ARTICULO 36. LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES

TITULO II COMPONENTE RURAL DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

CAPITULO I USOS Y MANEJO DEL SUELO RURAL

ARTICULO 37: CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO  
ARTICULO 41: DETERMINACION DE USOS

CAPITULO II ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

ARTICULO 42:  
1. Suelos de protección  
2. Suelos Rurales zonas agropecuarias  
3. Suelos sub-urbanos  
4. Suelos urbanos  
5. Zonas de reserva Institucional

Sección 1ª.

ARTICULO 43: ZONAS DE PROTECCION  
ARTICULO 44: ZONAS DE RESERVA FORESTAL  
1. Zonas Forestales Protectoras  
2. Reservas Forestales protectoras-Productoras

### 3. Reservas Forestales productoras

ARTICULO 45:

ARTICULO 46: AREAS DE PARAMOS, SUBPARAMOS

ARTICULO 47: AREAS PERIFERICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RIOS, QUEBRADAS, ARROYOS, LAGOS, LAGUNAS, CIENAGAS, PANTANOS, EMBALSES Y HUMEDALES EN GENERAL.

ARTICULO 48: AREAS DE INFILTRACION PARA RECARGA DE ACUIFEROS.

ARTICULO 49: AREAS DE AMORTIGUACION DE AREAS PROTEGIDAS

#### Sección 2

ARTICULO 50: ZONAS AGROPECUARIAS

ARTICULO 51: AREAS DE USO AGROPECUARIO TRADICIONAL

ARTICULO 52: AREAS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVO

ARTICULO 53: AREAS DE USO AGROPECUARIO MECANIZADO O INTENSIVO

#### Sección 3ª.

ARTICULO 56: SUELOS SUBURBANOS CON FINES RECREACIONALES

ARTICULO 57: AREAS DE RECREACION ECOTURISTICA

#### Sección 4ª.

ARTICULO 58: ZONAS INDUSTRIALES

#### Sección 5ª.

ARTICULO 59: AREAS DE CORREDORES VIALES DE SERVICIOS RURALES.

ARTICULO 60: AREAS DE NUCLEOS DE SERVICIOS RURALES

#### Sección 6ª.

ARTICULO 61: SUZONAS DE EXPLOTACION CON FINES DE REHABILITACIÓN GEOMORFOLOGICA Y ECOLOGICA

#### Sección 7ª.

ARTICULO 63: SUELOS SUBURBANOS

ARTICULO 64: AREAS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA

Sección 8ª. : De las parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.

Sección 9ª. : De las zonas de reserva

CAPITULO III PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS

## CAPITULO IV DE LAS VIAS RURALES

### TITULO III: COMPONENTE URBANO DEL PLAN

#### CAPITULO I: ASPECTOS GENERALES

ARTICULO 75: CARÁCTER DE LAS NORMAS

ARTICULO 76: DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO

#### CAPITULO II: NORMAS URBANISTICAS GENERALES

ARTICULO 77: DE LAS NORMAS

ARTICULO 78: DE AREAS DE ACTIVIDAD

ARTICULO 79: TRATAMIENTOS URBANISTICOS

ARTICULO 80: TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 81: APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

ARTICULO 82: TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

ARTICULO 83: DE LAS ZONAS DE TRATAMIENTO, CONSERVACION AMBIENTAL Y COLOGICA

ARTICULO 85: DE LAS ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN DE RONDAS DE RIOS

#### CAPITULO III NORMAS URBANAS Y DE ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 89: TRAZADO URBANO

ARTICULO 90: PARAMENTACIÓN

ARTICULO 91: INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 92: CALZADAS

ARTICULO 93. ANDENES

ARTICULO 94. PLAZAS, PARQUES Y PLAZOLETAS

ARTICULO 95: ARBORIZACION

ARTICULO 96: AMOBLAMIENTO URBANO

ARTICULO 97: INFRAESTRUCTURA Y REDES DE ENERGIA Y TELEFONOS

ARTICULO 98: ILUMINACION DE FACHADAS

ARTICULO 99: SEÑALIZACION VIAL

ARTICULO 100: COLOCACION DE POSTES, VALLAS, AVISOS Y SIMILARES.

ARTICULO 101: BARDAS Y CERRAMIENTOS

#### CAPITULO IV NORMAS DE USOS

##### Sección 1

ARTICULO 102: USOS

ARTICULO 103: USO PRINCIPAL RESIDENCIAL

ARTICULO 104: USO PRINCIPAL COMERCIAL

ARTICULO 105: USO PRINCIPAL INSTITUCIONAL

ARTICULO 106: USO PRINCIPAL MULTIPLE



## Sección 2

### NORMAS ESPECIFICAS PARAS AREAS DE ACTIVIDAD

ARTICULO 108: DEL AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL RESIDENCIAL (A.A.I.R.)

ARTICULO 109: DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL (A.A.C.)

ARTICULO 110: DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE (A.A.M.)

ARTICULO 111: DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA (A.A.R.D.A.)

ARTICULO 112: DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (A.A.R.D.M.)

ARTICULO 113: DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA (A.A.R.D.B.)

## Sección 3

### ORDENAMIENTO PARQUE AUTOMOTOR

ARTICULO 118: TRAFICO Y ESTACIONAMIENTO.

## CAPITULO V NORMAS ARQUITECTONICAS GENERALES

ARTICULO 120: UNIDADES ARQUITECTONICAS

ARTICULO 121: SUBDIVISIÓN DE PREDIOS

ARTICULO 122: VOLUMETRIA Y EMPATES

ARTICULO 123: ESCALONAMIENTO VOLUMETRICO

ARTICULO 124: CULATAS

ARTICULO 125. FACHADAS

ARTICULO 126: TANQUES DE AGUA

ARTICULO 127: ANTENAS

ARTICULO 128: SEMISOTANO

ARTICULO 129: AISLAMIENTO POSTERIOR

ARTICULO 130: ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS

ARTICULO 131: ESTACIONAMIENTOS COMUNALES Y PUBLICOS

## CAPITULO VI DE LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 132: DEFINICIÓN

### SUBTITULO 1. De la clasificación

ARTICULO 134. PARAGRAFO: DE LOS MULTIFAMILIARES

### SUBTITULO 2. De las áreas de cesión

ARTICULO 136: LAS AREAS DE CESIONES TIPO A

ARTICULO 141: LAS AREAS DE CESION TIPO B.

ARTICULO 142: CESIONES TIPO B PARA EL PLAN VIAL

ARTICULO 143: CESIONES TIPO B PARA EL PLAN VIAL

ARTICULO 144: EL PORCENTAJE DE CESIÓN TIPO B.

## CAPITULO VII DEL PLAN VIAL

Sección 1 Definiciones ARTICULO 146

Sección 2 Del sistema vial ARTICULO 147  
Sección 3 De las normas y aspectos institucionales ARTICULO 149  
Sección 4 Usos permitidos ARTICULO 160

## CAPITULO VIII LICENCIAS, SANCIONES URBANISTICAS Y PROCEDIMIENTOS

### Sección 1 De las Licencias

ARTICULO 161: DEFINICION DE LICENCIAS  
ARTICULO 162: CLASES DE LICENCIAS  
ARTICULO 163: LICENCIA DE URBANISMO Y SUS MODALIDADES  
ARTICULO 164: LICENCIA DE CONSTRUCCION Y SUS MODALIDADES  
ARTICULO 165: OBLIGATORIEDAD  
ARTICULO 166: TITULARES DE LICENCIAS  
ARTICULO 167: SOLICITUD DE LICENCIAS

### Documentos de las Licencias de Construcción

ARTICULO 168: DOCUMENTOS QUE DEBE ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE LICENCIA  
ARTICULO 169: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE URBANISMO.  
ARTICULO 170: DOCUMENTOS ADICIONALES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCION  
ARTICULO 171: EXIGENCIA Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE  
ARTICULO 172: MATERIALES Y METODOS ALTERNOS DE DISEÑO  
ARTICULO 173: REVISION DE LOS DISEÑOS  
ARTICULO 174: TRANSITO DE NORMAS DE CONSTRUCCION SISMORRESISTENTES.  
ARTICULO 175: COMUNICACIÓN DE LA SOLICITUD DE LAS LICENCIAS.  
ARTICULO 176: TERMINO PARA LA EXPEDICIÓN DE LAS LICENCIAS  
ARTICULO 177: CONTENIDO DE LA LICENCIA  
ARTICULO 179. SUJECION AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
ARTICULO 180: NOTIFICACION DE LICENCIAS  
ARTICULO 181: VIA GUBERNATIVA, REVOCATORIA, DIRECTA, ACCIONES.  
ARTICULO 182: VIGENCIA Y PRORROGA  
ARTICULO 183: TRANSITO DE NORMAS URBANISTICAS  
ARTICULO 184: VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS  
ARTICULO 185: IDENTIFICACION DE LAS OBRAS  
ARTICULO 186: COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES MUNICIPALES  
ARTICULO 187: LEGALIZACIONES

Sección 2 De las sanciones urbanísticas

ARTICULO 188: CONTROL

ARTICULO 189: INFRACCIONES URBANISTICAS

Procedimiento de imposición de sanción urbanística

ARTICULO 191: SANCIONES URBANISTICAS

ARTICULO 192: ADECUACION A LAS NORMAS

ARTICULO 193: RESTITUCION DE ELEMENTOS DE ESPACIO PUBLICO

ARTICULO 194: DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO

ARTICULO 195: DECLARATORIA DE CONSTRUCCION PRIORITARIA

Sección 3 Programa de ejecución

ARTICULO 196: PROGRAMA DE EJECUCION (ver cuadros anexos)

TITULO IV DISPOSICIONES GENERALES

Sanción del Concejo

Certificación de la CAR

Oficio 393 del 25 de mayo de 2000

Auto de la Alcaldía Municipal del 14 de agosto de 2000