

**PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE GUADUAS  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA**

**ACUERDO 036 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DE 2000**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La descentralización administrativa ha dado al Municipio la posibilidad de asumir su proceso de desarrollo de cara a construir ciudades mas 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 articulo 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 surtirse para su aprobación.

El ordenamiento territorial permite orientar el proceso de ocupación, transformación y aprobación del territorio mediante la expedición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), el cual complementa la política de desarrollo económico y social para asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población, lo cual en todo caso debe estar en concordancia con los lineamientos y criterios 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 Plan Básico 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 de desarrollo 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 plan.

El presente proyecto de acuerdo presenta la estructura normativa que concreta los contenidos del Plan Básico 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 a través de talleres veredales, presentaciones y consultas a profesionales, realizado durante el periodo comprendido en el año 1.998 y 1999.

## **PROYECTO DE ACUERDO.**

Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de **GUADUAS**, 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 **GUADUAS** 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.** Adoptase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de **GUADUAS** consignado en los siguientes títulos, secciones, artículos y párrafos. Hacen parte integral del mismo el Documento Técnico de soporte, el Documento de Resumen y La Formulación.

El Documento Técnico de Soporte contiene el diagnóstico por subsistemas, el diagnóstico veredal, los mapas temáticos que lo sustentan, la Formulación y la matriz de ejecución de proyectos prioritarios.

El Documento Resumen contiene el análisis regional y prospectiva territorial, la memoria explicativa de los objetivos, estrategias y políticas del Plan 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.

**TITULO I.  
COMPONENTE GENERAL DEL PLAN**

**CAPITULO I.  
ASPECTOS GENERALES**

**Artículo 2. CARACTER DE LAS NORMAS.** Las normas consignadas en este título tiene 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 PLAN 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)
6. La ley 142 de 1994. (Ley de Servicios Públicos)
7. La Ley 163 de 1959 ( Declaratoria de Monumento Nacional del Centro Histórico de Guaduas.)
8. Resolución 021 de 1997 ( Reglamentación centro Histórico de Guaduas.)

**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).El decreto 151 de enero 22 de 1998 ( reglamenta los derechos de construcción y desarrollo.)
- 8.El decreto nacional 540 de 1998 por cual se reglamenta la transferencia de bienes fiscales)
- 9.El decreto nacional 1052 junio 10 de 1998 por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias y sanciones urbanísticas.
- 10.Acuerdo 16 de 1998. Directrices ambientales de la Corporación Autónoma regional CAR.

**Artículo 7. PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GUADUAS.-** El ordenamiento territorial del municipio se basa en los siguientes principios.

- \*Equidad
- \*Sostenibilidad
- \*Concurrencia
- \*Competitividad
- \*Función social y ecológica de la propiedad.
- \*Prevalencia de 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 plan 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 plan 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 plan 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) **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.

- d) **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 participantes 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. PROPOSITO DE DESARROLLO.-** El desarrollo territorial municipal se adelantará bajo las políticas y principios señalados en el artículo séptimo y propenderá por:

El fortalecimiento de la base económica del municipio de Guaduas sustentada en los sectores agropecuario, agroindustrial y turismo pasivo alterno a la explotación de petróleo, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones histórico culturales.

**Artículo 12. OBJETIVO GENERAL:**

Ordenar el municipio de **Guaduas** en su estructura espacial urbana y Rural como escenario propicio para cumplir con las necesidades y requerimientos generados por el desarrollo de las actividades consideradas y de igual manera fortalecer los mecanismos de control del territorio anticipándose siempre a los posibles eventos que vayan en contra vía de las políticas de desarrollo del municipio.

**Artículo 13 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

**Objetivos para el área Rural:**

1. Determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable, específicamente la microcuenca del río San Francisco.



2. Preservar las áreas agrológicas necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.
3. Reglamentar el uso del suelo Rural como acción prioritaria de control territorial.
4. Fortalecimiento de la actividad agropecuaria, agroindustrial y turística como generador de ingresos alternos a la actividad petrolera.
5. Encausar los recursos de la actividad petrolera a la recuperación, conservación del recurso hídrico del municipio.
6. Definición de usos específicos para estimular la industria agropecuaria.
7. Incorporar al ordenamiento territorial la reglamentación del manejo de infraestructura petrolera, tales como el transporte de hidrocarburos y plantas.
8. Incorporar la normatividad existente para el manejo de redes eléctricas, telefónicas, acueducto y alcantarillado y gas.

**Objetivos Socio Culturales:**

1. Conservación y protección de monumentos nacionales y sitios de interés Turístico.
2. Preservar el valor histórico como elemento de gran valor competitivo de la región.
3. Considerar el posible desarrollo de la actividad petrolera del municipio como componente importante que cambiará el curso normal de las actividades existentes y que reactivará la economía con ingredientes externos a la economía local.
4. Posicionar a nivel regional, nacional las actividades culturales del municipio, fiestas, celebraciones, concursos.
5. Incorporar a la normatividad urbana las normas que regulan el centro histórico del municipio.

**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 turística del municipio.
2. Definición de políticas generales y específicas que permitan proteger y recuperar los sistemas ambientales mas importantes del municipio, nacimientos , fuentes para acueductos.
3. Identificación y delimitación de áreas de que ameriten protegerse, por considerarse vitales para la conservación del medio ambiente.
4. Identificación y delimitación de zonas de riesgo Urbanas y Rurales
5. Propender porque todos los proyectos consideren la descontaminación, tratamiento de aguas residuales y manejo de residuos sólidos.
6. Descontaminación de los río San Francisco, Guadual, Limonar y Guaduro.
7. Fortalecer los mecanismos de auditoria de los sistemas ambientales, mediante organizaciones municipales.

8. Velar por que las entidades petroleras en jurisdicción del municipio cumplan con los planes de manejo ambiental.

#### **Objetivos para el área Urbana:**

1. Reglamentación del uso del suelo Urbano y de las actuaciones urbanísticas que se realicen.
2. Declaratoria de la Subcuenca del Río San Francisco como Ecosistema Ambiental Estratégico para el aprovisionamiento de los servicios de agua potable de la cabecera Municipal.
3. Delimitación de áreas de actividad urbana acordes a la dinámica urbanística presente y que propicien espacios adecuados para formular soluciones a mediano plazo para programas de vivienda de interés social.
4. Proteger, conservar y reglamentar el centro histórico de Guaduas como componente importante para el desarrollo del municipio.
5. Continuar el proceso urbanístico de la cabecera municipal de Guaduas y la Inspección Puerto Bogotá, siguiendo el plan vial, de manera que se incentive la construcción de vivienda de interés social en áreas libres.
6. Insertar la normatividad urbanística al proceso cultural de la comunidad de la cabecera municipal, Puerto Bogotá, La paz y Guaduoero.
7. Establecer una zonificación que permita apropiar espacios para el desarrollo de uso institucional como parques deportivos y zonas verdes.
8. Definición y delimitación de un perímetro urbano funcional para la cabecera municipal e inspecciones.
9. Delimitación y definición de zonas de riesgo en los centros urbanos, especialmente en Puerto Bogotá.
10. Incentivar y propiciar mecanismos institucionales para lograr que la población ribereña de Puerto Bogotá mire al río Magdalena como generador de vida.

#### **Objetivos de Funcionamiento espacial**

1. Definición de límites veredales, perímetros urbanos y delimitación de áreas suburbanas como la Cabaña y el Alto del Trigo.
2. Delimitación exacta de límites municipales.
3. Buscar la conexión por una vía amplia y rápida entre la Cabecera municipal y Guaduoero como estrategia principal de movilidad y funcionamiento espacial.
4. Mejoramiento, ampliación y apertura de vías que busquen la interacción de sus centros de servicios.

5. Movimiento de usos urbanos a sitios estratégicos, con el propósito de dar mayor funcionalidad a la malla vial existente.
6. Definir una zona Industrial para la actividad petrolera que se ajuste a parámetros que se definan en un plan parcial.
7. Presentar al municipio un plan estratégico de ubicación de centros de servicios importantes.
8. Creación, recuperación de espacios públicos en el área urbana de Puerto Bogotá
9. Articular los diferentes sectores del área urbana mediante vías que propicien movilidad al flujo vehicular.
10. Fortalecimiento de las relaciones urbano funcionales de la Inspección de Guaduro con el resto de la región por su ubicación estratégica en la vía Tobia-Dindal-Puerto Salgar

**Objetivos a nivel de gestión Institucional:**

1. Lograr implementar el plan de ordenamiento en los tiempos y espacios programados siempre pensando en el desarrollo de los procesos de planeación.
2. Hacer del proceso de ordenamiento territorial una herramienta capaz de resolver los problemas urbanísticos, ambientales que se presentan en el municipio.
3. Incorporar a la administración municipal, entes privados, comunidad al proceso de planeación territorial como único mecanismo de participación y control del Plan.
4. Buscar mecanismos y escenarios de participación con los sectores que jalonan el desarrollo del municipio tales como el sector hotelero, sector comercio, sector petrolero, transporte.

**Artículo 14. METAS.-** Son metas del Ordenamiento Territorial municipal las siguientes:

**Metas de largo Plazo:**

1. Compra de tierras en áreas de protección.
2. Regular la actividad de parcelación en las zonas suburbana y rural.
3. Consolidar una área de actividad comercial.
4. Compra de lote para terminal de transporte.
5. Construcción de la casa de gobierno del municipio
6. Consolidar una malla ordenadora vial.
7. Construcción Planta de tratamiento de aguas Residuales-área urbana de Guaduas.

**Metas de mediano plazo**

1. Compra de predios para la conservación de áreas de protección.
2. Plan maestro de acueducto y alcantarillado de la inspección de Guaduro.
3. Amojonamiento de suelos de protección.

4. Adquisición de lotes para Plan de vivienda de interés social.
5. Estudios y diseños para la construcción de planta de tratamiento de aguas residuales.
6. Construcción nueva planta de acueducto municipal.
7. Construcción Plaza de mercado.
8. Adquisición de predios urbanos como estrategia principal para programas de vivienda de interés social futuros.

**Metas de corto plazo.**

1. Concertación con propietarios de predios en áreas de protección para hacer un uso adecuado del suelo.
2. Construcción de 100 viviendas de interés social.
3. Estudio e inventario detallado con niveles de vulnerabilidad de zonas de riesgo para desarrollar un Plan de Manejo para el control de estos eventos.
4. Insertar la normatividad como un proceso continuo para la actividad urbanística.
5. Estudios y diseños Planta de tratamiento de aguas residuales,
6. Implementar un plan de manejo de zonas de riesgo
7. Estudios y diseños para la construcción de la plaza de mercado.
8. Aplicación reglamentación del centro histórico de Guaduas.
9. Construcción planta de tratamiento de residuos sólidos.
10. Reubicación del matadero municipal.
11. Elaborar un Plan parcial para el área industrial definida para desarrollar la actividad petrolera.
12. Estudios y Diseños para las vías proyectadas propuestas en este Plan.
13. Capacitación en nuevas formas productivas y procesamiento de productos agropecuarios.

**Artículo 15. ESTRATEGIAS.-** Para lograr los objetivos del plan, la administración municipal tendrá en cuenta las siguientes estrategias:

**Estrategia Rural:**

1. Promoción del desarrollo rural, incentivando el aprovechamiento de las áreas productivas y preservando la biodiversidad.
2. 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, Incentivando al sector Agropecuario y agroindustrial.
3. Fortalecimiento de los centros urbanos como articuladores del desarrollo del área rural, Puerto Bogotá , La Paz y Guaduoero.
4. Definición de las veredas como unidades funcionales administrativas para trabajos de la comunidad.
5. Promoción, Definición y diseño de rutas ecológicas para visitar los paisajes como el salto de Versailles, piedra

Capira, Ciénaga de la hacienda el Agrado, Laguna del Tigre, Laguna Grande etc.

6. Fortalecimiento de la comercialización de la producción mediante una Plaza de mercado multimodal.
7. Mejoramiento de la malla vial del municipio, propendiendo por mejorar las vías existentes y conexión de centros de servicios como La Paz y Guaduro.
8. Definición, delimitación de áreas suburbanas con el propósito de hacer un control ambiental que guarde el borde rural.

#### **Estrategia Socio-Cultural:**

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. Promover el valor histórico del municipio mediante símbolos, que proporcionen una imagen regional y nacional, estos pueden estar representados por parques, paisajes naturales, vías e inmuebles de valor histórico.
3. Fortalecer e insertar la economía local a la economía regional como medida de mitigación ante las posibles nuevas formas de la demanda generada por la actividad petrolera y el proyecto vial de la concesión Tobia-Dindal-Puerto Salgar.
4. Incentivar la creación de un centro universitario como alternativa importante para la región.
5. Rescatar, promocionar los programas culturales y fiestas como la Ronda a la virgen del buen Suceso, fiestas patronales y actividades culturales varias.
6. El municipio dejara provisiones económicas para la construcción de comunidad.
7. Buscar mecanismos de participación regional con el municipio de Honda para realizar proyectos conjuntos sobre la rivera del río Magdalena, en especial con el asentamiento urbano de Puerto Bogotá.
8. Crear la junta de Patrimonio del sector Antiguo de Guaduas.

#### **Estrategia ambiental:**

1. Crear conciencia ambiental como patrimonio natural del municipio de Guaduas.
2. Definición de mecanismos de gestión y control que promuevan la preservación, recuperación y rehabilitación del medio ambiente.
3. Vinculación de los ciudadanos, empresa privada, sectores económicos al mantenimiento, conservación y preservación de los elementos naturales.
4. Coordinar planes de acciones conjuntos con las empresas petroleras que operan en Guaduas, para proteger, conservar, rehabilitar las microcuencas del río San Francisco y Guaduro.

5. Definición de usos que tengan en cuenta la capacidad de soporte del territorio, garantizando las condiciones ambientales existentes.
6. Declarar la subcuenca del Río Guaduro en Ordenación y gestionar ante la Corporación Autónoma Regional CAR su Ordenamiento.
7. Establecer políticas específicas para la compra de tierra urbana y rural como la implementación de incentivos para la protección de componentes ambientales y culturales.
8. Considerar al sector petrolero en su posible desarrollo como componente importante para liderar la recuperación, preservación de los sistemas ambientales del municipio, mediante el plan de manejo ambiental presentado al municipio.
9. Concertación con el sector avícola en el manejo del recurso hídrico del municipio.

#### **Estrategia Urbana:**

1. Recuperar, conservar el centro histórico de Guaduas.
2. Recuperación del equipamiento de servicios como apoyo al proceso productivo, como por ejemplo la Plaza de mercado.
3. Estimular la ocupación ordenada en las áreas no desarrolladas de la zona urbana.
4. Buscar reubicar actividades comerciales urbanas en áreas que faciliten el libre tránsito y goce del espacio público.
5. Propender que las actividades institucionales se realicen dentro del área Histórica del municipio, tales como: Colegios, Bibliotecas, Alcaldía, Teatros, casa de la cultura, universidades y otros.
6. Las áreas consideradas como industriales y que puedan desarrollarse en el futuro, tendrán que consultar y guardar armonía con el entorno urbanístico
7. Tratamiento de aguas residuales de los centros urbanos de Guaduas.
8. Adquisición de predios urbanos en áreas de actividad de uso residencial para programas futuros de vivienda de interés social.

#### **Estrategia de Funcionamiento espacial.**

1. Aprovechamiento de los centros de manzanas del área urbana de Puerto Bogotá para proyectos enfocados a desarrollar la actividad recreacional.
2. Reubicar centros de servicios como Plaza de Mercado, Matadero y construcción de un terminal de transportes.
3. Ampliar, rectificar la vía Guaduas-Guaduro con el propósito de convertirlo en un acceso rápido y seguro.
4. Definir dentro del plan vial, la proyección de la avenida principal con especificaciones que permitan construir amplias zonas verdes y ubicación de símbolos culturales.

5. Articulación de la malla vial a través de calles secundarias y vía circunvalare que le den al área urbana una solución funcional al manejo del tráfico.

**Estrategia de gestión Institucional:**

1. Fortalecimiento de las instancias de Gestión y participación que vigilen y controlen la ejecución del plan de ordenamiento.
2. Divulgación de las nuevas directrices territoriales desarrolladas en el plan Básico de ordenamiento territorial.
3. Incentivo de la inversión pública, privada y mixta.
4. Agrupación de empresas complementarias, consumidoras y distribuidoras que permitan proveer servicios, infraestructuras y equipamientos a costos menores.
5. Aplicación de la reglamentación de usos del suelo Urbano y Rural.
6. Incentivos para la protección del patrimonio histórico.
7. Capacitación en proyectos asociativos con fines productivos que converjan en empresas agroindustriales.
8. Los macroproyectos se deberán manejar con una visión regional, tales como tratamiento de basuras y mataderos.
9. Manejo futurista de los recursos de regalías producto de la explotación petrolera.
10. Mejoramiento de las comunicaciones con el sector petrolero para el intercambio de proyectos, inquietudes a través de mesas de trabajo.

**CAPITULO II  
ASPECTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO**

**Artículo 16. CONTEXTO REGIONAL.-** El municipio de GUADUAS se encuentra ubicado en el Departamento de Cundinamarca y hace parte de la provincia de Magdalena Centro. En consecuencia las determinaciones, acciones urbanísticas, intervenciones, planes y programas que se realicen deberán estar orientadas contextualmente con el desarrollo de la región

**Artículo 17. 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. Sus límites municipales son: al Norte con Puerto Salgar y Caparrapi, al sur limita con los municipios de Chaguani y Viani, al Oriente con los municipios de Villeta, Quebrada Negra, Utica, y Caparrapi, Al occidente con el Departamento del Tolima y Caldas.. Tal como se presentan en el Mapa No.1 de jurisdicción, límites territoriales y división veredal.

**Artículo 18.- SISTEMAS AMBIENTALES.-** Según al mapa de clasificación de Hoyas y Cuencas Hidrográficas de la Corporación Autónoma Regional CAR-Subdirección de Operaciones

del año de 1999, los sistemas ambientales de GUADUAS se clasifican así a nivel regional.

1) **Hoya hidrográfica del río NEGRO, código 2306** a la cual pertenecen la cuenca del Río Guaduro código 2306-01, cuenca Río Negro Bajo código 2306-05 y cuenca del Río Tobia código 2306-08.

2) **Hoya Hidrográfica del Río MAGDALENA- código 2123**, a la cual pertenecen la cuenca Río Seco de las Palmas código 2123-02 y Cuenca Río seco Norte código 2123-03.

Dentro de estos sistemas ambientales se ubica la **RESERVA FORESTAL PROTECTORA DE LA CUENCA HIDROGRAFICA DEL RIO SAN FRANCISCO**. Área con valores excepcionales para el patrimonio municipal que debido a sus características naturales y en beneficio de los habitantes de Guaduas se declaró como Reserva Forestal mediante acuerdo 038 del INDERENA del 27 de Octubre de 1981, y aprobada por resolución ejecutiva número 0242 del 30 de diciembre de 1983 del INDERENA y ampliada según acuerdo 0062 del INDERENA el 23 de septiembre de 1985 y aprobada por resolución ejecutiva Número 0001 del 7 de enero de 1986.

**Artículo 19 LA MICROCUENCA HIDROGRÁFICA DEL RÍO SAN FRANCISCO** es para el Municipio y para la autoridad ambiental CAR, un Ecosistema Estratégico para el aprovisionamiento de servicios de agua potable, de acuerdo al artículo 8 numeral 12 y artículo 14 numeral 6 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 20.** Hacen parte de los Sistemas Ambientales de Guaduas: La Ciénaga de la Hacienda el Agrado, La Laguna El Tigre, La Laguna El Barroso, La Laguna Grande, La Laguna Mangú , La cuchilla San Antonio y El Bosque de Guacamayas.

**Artículo 21.- CLASIFICACION DEL SUELO.-** De conformidad con lo previsto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 el suelo del municipio de **GUADUAS** se clasifica en suelo urbano, de expansión urbana, sub-urbano y rural.

**Artículo 22.- 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, como se define el Mapa No.6

También forma parte de esta categoría de suelos **LAS INSPECCIONES DE LA PAZ, GUADUERO y PUERTO BOGOTA**, su delimitación se define en los mapas Nos. 11, 15 y 17. y sus puntos coordenados se describen así:



## PERÍMETRO CABECERA URBANA DE GUADUAS

### COORDENADAS

### DESCRIPCIÓN CABECERA URBANA DE GUADUAS

- El Punto 1 ó vértice origen del polígono perimetral del Casco urbano de Guaduas, se fija en el punto de intersección de la vía que conduce a Chaguaní con el camino lindero de la Hacienda Laprida; de aquí y en dirección Nor-Este (NE) siguiendo por la vía que conduce a Chaguaní, e incluyendo las viviendas que se encuentran en la margen derecha hasta llegar al vértice unión entre los predios 001 y 014 de la manzana Catastral 152 donde se encuentra el punto N° 2 en una distancia perimetral entre los puntos 1 y 2 de 583 mts.
- PUNTO N° 1**  
X= 941.952  
Y= 1'051.036
- Se utiliza el lindero de los predios 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012 y 013 que colindan con el predio 14 de la manzana 152 en dirección Sur-Este (S-E) hasta interceptar al Río Limonar, donde se encuentra punto N° 3 en una distancia perimetral entre los puntos 2 y 3 de 147 mts.
- PUNTO N° 2**  
X= 942.252  
Y= 1'051.513
- Con dirección Sur-Este (S-E) Siguiendo el cause del Río Limonar, hasta interceptar la culata de la manzana Catastral 06 donde se localiza el punto N° 4, en una distancia perimetral entre los puntos 3 y 4 de 426 mts.
- PUNTO N° 3**  
X= 942.369  
Y= 1'051.425
- Con dirección Nor-Este (N-O) y por la culata mencionada anteriormente, hasta llegar a la Transversal 2 se encuentra el punto N° 5 en una distancia entre los puntos 4 y 5 de 268 mts.
- PUNTO N° 4**  
X= 942.569  
Y= 1'051.213
- En dirección Nor-Oeste (N-O) siguiendo la Transversal 2 hasta llegar al vértice de el predio 001 de la manzana catastral 187 donde se encuentra el punto N° 6 en una distancia perimetral entre los puntos 5 y 6 de 278 metros.
- PUNTO N° 5**  
X= 942.800  
Y= 1'051.350
- En dirección Este Siguiendo la cerca de la Manzana catastral 187, hasta llegar a la vía que conduce a Bogotá donde se encuentra el punto N° 7 en una distancia perimetral entre los puntos 6 y 7 de 483 metros.
- PUNTO N° 6**  
X= 942.735  
Y= 1'051.613
- Por la vía anteriormente mencionada hasta llegar al vértice unión de los predios 037 y 032 manzana catastral 153, se encuentra el punto N° 8 en una distancia perimetral entre los puntos 7 y 8 de 150 metros.
- PUNTO N° 7**  
X= 942.933  
Y= 1'051.723

**COORDENADAS****DESCRIPCIÓN CABECERA URBANA DE GUADUAS**

- PUNTO N° 8**  
X= 943.037  
Y= 1'051.624
- Siguiendo el lindero de los predios 037, 025, 026, 027, 028, 029, 030 y 041 con los predios 032 y 031 manzana catastral 153, hasta llegar a la vía que conduce a Bogotá donde se encuentra el punto número 9 en una distancia perimetral de 213 metros entre los puntos 8 y 9.
- PUNTO N° 9**  
X= 943.202  
Y= 1'051.619
- Siguiendo la vía anteriormente mencionada , hasta llegar al vértice del predio 099 manzana catastral 172 donde se encuentra el punto N° 10 en una distancia perimetral entre los puntos 9 y 10 de 353 metros.
- PUNTO N° 10**  
X= 943.140  
Y= 1'051.397
- Siguiendo la culata que divide los predios 099, 057, 110, 111, 059, 060, 094y 062 con los predios 01, 073 y 071 manzana catastral 172 hasta llegar a la vía que conduce Bogotá donde se encuentra el punto N° 11 en una distancia entre los puntos 10 y 11 de 523 metros.
- PUNTO N° 11**  
X= 943.256  
Y= 1'051.640
- Siguiendo la vía que conduce a Bogotá en sentido Nor-Oeste hasta llegar al vértice unión entre los predios 048 y 053 manzana catastral 156 donde se encuentra el punto N° 12 con una distancia perimetral de 361 metros.
- PUNTO N° 12**  
X= 943.470  
Y= 1'051.753
- Siguiendo el lindero de los predios anteriormente mencionados en una dirección Norte, hasta llegar al Río San Francisco con una distancia aproximada de 143 metros se encuentra el punto N° 13.
- PUNTO N° 13**  
X= 943.508  
Y= 1'051.891
- Siguiendo el cauce del Río San Francisco hasta encontrar el punto de intersección con la quebrada Machuca, donde se encuentra el punto N° 14 y en una distancia perimetral de 805 metros.
- PUNTO N° 14**  
X= 942.862  
Y= 1'052.271
- Siguiendo el cauce de la quebrada Machuca hasta encontrar la culata lindero del predio 01,manzana catastral 111, donde se encuentra el punto N° 15 en una distancia perimetral entre los puntos 14 y 15 de 553 mts.
- PUNTO N° 15**  
X= 943.079  
Y= 1'052.644
- Siguiendo la culata de las manzanas catastrales 111 y 100, hasta llegar al vértice unión entre las manzanas catastrales 110 y 173 en donde se encuentra el punto N 16 en una distancia perimetral entre los puntos 15 y 16 de 411 metros.

**COORDENADAS****DESCRIPCIÓN CABECERA URBANA DE GUADUAS**

- PUNTO N° 16** Por el lindero de las manzanas catastrales 173, 175, 176 con los predios rurales 033 y 112, hasta interceptar la vía que conduce a la Carbonera, en donde se encuentra el punto N° 17 en una distancia perimetral entre los puntos 16 y 17 de 378 metros.  
X= 942.714  
Y= 1'052.491
- PUNTO N° 17** Siguiendo el camino lindero de la manzana catastral 68 con los predios rurales 111 y 112 en dirección Nor-Oeste hasta interceptar la quebrada el Capote, en donde se encuentra el punto N° 18 en una distancia perimetral de 761 metros.  
X= 942.539  
Y= 1'052.695
- PUNTO N° 18** Siguiendo el cauce de la quebrada el Capote en sentido Nor-oeste (N-O), hasta interceptar la vía que conduce a la Inspección Municipal de Guaduro, donde se encuentra el punto N° 19 en una distancia perimetral de 280 metros .  
X= 942.420  
Y= 1'053.400
- PUNTO N° 19** Siguiendo por la vía anteriormente mencionada hasta interceptar la quebrada la Bermejita, donde se encuentra el punto N° 20 en una distancia perimetral de 961 metros.  
X= 942.167  
Y= 1'053.507
- PUNTO N° 20** Siguiendo por la quebrada anteriormente mencionada hasta interceptar El río Guaduro, donde se encuentra el punto N° 21 en una distancia perimetral de 144 metros.  
X= 942.483  
Y= 1'054.139
- PUNTO N° 21** Se sigue el cauce del río Guaduro, hasta interceptar la quebrada los micos, donde se encuentra el punto N° 22 en una distancia perimetral de 144 metros.  
X= 942.390  
Y= 1'054.242
- PUNTO N° 22** Se sigue el cauce de las quebradas los micos y ceniceros , hasta interceptar la vía que conduce a Honda, donde se encuentra el punto N° 23 en una distancia perimetral de 2232 metros.  
X= 942.084  
Y= 1'054.871
- PUNTO N° 23** Siguiendo por la vía que conduce a Honda y en sentido Sur-Este (S-E) por, hasta interceptar la carrera 31, donde se encuentra el punto N° 24 en una distancia perimetral de 986 metros.  
X= 940.400  
Y= 1'054.421
- PUNTO N° 24** Siguiendo la carrera 31 y en sentido Sur-Oeste (S-O) , hasta interceptar las culatas del Camino Real, se encuentra el punto N° 25 en una distancia perimetral de 986 metros.  
X= 940.965  
Y= 1'053.821

**COORDENADAS****DESCRIPCIÓN CABECERA URBANA DE GUADUAS**

- PUNTO N° 25** Siguiendo las culatas del Camino Real en dirección Nor-Oeste (N-O), hasta interceptar las culatas del predio de Maria Etelvina Ayala, donde se encuentra el punto N° 26 en una distancia perimetral de 772 metros.  
X= 940.833  
Y= 1'053.738
- PUNTO N° 26** Siguiendo el Camino Real y la calle 4 en dirección Sur-Oeste, hasta interceptar la Quebrada los Perros donde se encuentra el punto N° 27 en una distancia perimetral de 1045 metros.  
X= 940.357  
Y= 1'054.224
- PUNTO N° 27** Siguiendo el cauce de la quebrada los Perros, hasta llegar al vértice de la manzana catastral 136 donde se encuentra el punto N° 28 en una distancia perimetral de 736 metros.  
X= 940.994  
Y= 1'053.498
- PUNTO N° 28** Bordeando la manzana catastral 136 en sentido sur, hasta llegar hasta la quebrada Seca, donde se encuentra el punto N° 29 en una distancia perimetral de 846 metros.  
X= 940.353  
Y= 1'053.694
- PUNTO N° 29** Siguiendo el cauce la quebrada Seca en sentido Este, hasta interceptar la vía principal de la Urbanización Madrigal, donde se encuentra el punto N° 30 en una distancia perimetral de 835 metros.  
X= 940.363  
Y= 1'052.996
- PUNTO N° 30** Siguiendo vía principal de la Urbanización Madrigal en sentido Sur, hasta interceptar la vía que conduce a la urbanización Villa Ursula donde se encuentra el punto N° 31 en una distancia perimetral de 329 metros.  
X= 941.020  
Y= 1'053.006
- PUNTO N° 31** Siguiendo la vía que conduce a la urbanización Villa Ursula en sentido Sur-Este Hasta encontrar el vértice unión de los lotes 24 y 23 donde se encuentra el punto N° 32 en una distancia perimetral de 174 metros.  
X= 940.926  
Y= 1'052.701
- PUNTO N° 32** Se sigue en sentido Sur-Oeste por el lindero que de los lotes 24, 13, 12, 4 que colindan con los lotes 23, 15, 14B y 3, Hasta la quebrada del Paramillo donde se encuentra el punto N° 33 en una distancia perimetral de 490 metros.  
X= 941.097  
Y= 1'052.664
- PUNTO N° 33** Siguiendo por la quebrada del Paramillo en sentido Este, Hasta el camino que conduce a Aguas Claras donde se encuentra el punto N° 34 en una distancia perimetral de 81 metros.  
X= 940.913  
Y= 1'052.272.

**COORDENADAS****DESCRIPCIÓN CABECERA URBANA DE GUADUAS**

**PUNTO N° 34** Siguiendo por la vía anteriormente mencionada en sentido Sur-Oeste, Hasta interceptar la quebrada de Los muertos, donde se encuentra el punto N° 35 en una distancia perimetral de 647 metros.  
X= 940.994  
Y= 1'052.268

**PUNTO N° 35** Siguiendo por quebrada anteriormente mencionada en sentido Sur-Este, Hasta interceptar El río Limonar, donde se encuentra el punto N° 36 en una distancia perimetral de 451 metros.  
X= 940.670  
Y= 1'051.793

**PUNTO N° 36** Siguiendo por El río Limonar en sentido Sur-Este, Hasta interceptar el camino lindero de la Hacienda Laprida, donde se encuentra el punto N° 37 en una distancia perimetral de 741 metros.  
X= 941.038  
Y= 1'051.573

**PUNTO N° 37** Siguiendo el camino lindero de la Hacienda Laprida en sentido Sur-Este (S-E), hasta interceptar la vía que conduce a Chaguaní, donde se encuentra el punto N°1 inicio del polígono perimetral, en una distancia perimetral de 846 metros.  
X= 941.140  
Y= 1'051.260

**PERÍMETRO INSPECCION MUNICIPAL DE PUERTO BOGOTA****COORDENADAS****DESCRIPCIÓN INSPECCION MUNICIPAL DE PUERTO BOGOTA**

**COORDENADAS            DESCRIPCIÓN INSPECCION MUNICIPAL DE PUERTO BOGOTA**

**PUNTO N° 1**  
X= 927.928  
Y= 1'068.286

El Punto 1 ó vértice origen del polígono perimetral del Casco urbano de Puerto Bogotá, se fija en el punto de intersección de El Río Magdalena, El predio rural 012 que colinda con la manzana catastral 65; de aquí y en dirección Sur-Este (NE) siguiendo la calle 14 hasta interceptar la vía que conduce a Puerto Salgar, donde se encuentra el punto N° 2 en una distancia perimetral entre los puntos 1 y 2 de 71 mts.

**PUNTO N° 2**  
X= 927.995  
Y= 1'068.261

Se sigue en dirección Sur-Oeste (S-O) por la vía que conduce a Puerto Salgar, hasta interceptar la calle 8 margen izquierda, donde se encuentra el vértice de las culatas del pie de la colina, aquí se halla el punto N° 3 en una distancia perimetral entre los puntos 2 y 3 de 567 mts.

**PUNTO N° 3**  
X= 927.744  
Y= 1'067.756

Siguiendo las culatas anteriormente nombradas, Con dirección Sur, hasta encontrar la transversal 2 donde se localiza el punto N° 4, en una distancia perimetral entre los puntos 3 y 4 de 576 mts.

**PUNTO N° 4**  
X= 927.647  
Y= 1'067.255

Con dirección Sur-Este (S-O) y por la transversal 2 , luego la calle 1 hasta interceptar la carrera 1 y ubicando el vértice de la manzana localizada hacia la izquierda, se encuentra el punto N° 5 en una distancia entre los puntos 4 y 5 de 172 mts.

**PUNTO N° 5**  
X= 927.720  
Y= 1'067.112

Siguiendo por la manzana anteriormente mencionada y que a su vez limita con los predios rurales 010 y 030, se sigue en dirección sur-oeste hasta encontrar una vez más la calle 1 donde se encuentra el punto N° 6 en una distancia entre los puntos 5 y 6 de 114 mts.

**PUNTO N° 6**  
X= 927.791  
Y= 1'067.094

Siguiendo la calle 1 en sentido sur-este hasta encontrar el vértice del predio 001 manzana 1 (Hotel el descanso), donde se encuentra el punto N° 7 en una distancia entre los puntos 6 y 7 de 194 mts.

**PUNTO N° 7**  
X= 927.973  
Y= 1'067.033

De allí y en sentido sur-Oeste por el predio anteriormente mencionado hasta interceptar el río Magdalena, donde se encuentra el punto N° 8 en una distancia entre los puntos 7 y 8 de 95 mts.

**COORDENADAS                    DESCRIPCIÓN INSPECCION MUNICIPAL DE PUERTO BOGOTA**

**PUNTO N° 8**  
X= 927.947  
Y= 1'066.941

De allí siguiendo el cauce del río Magdalena en sentido Nor-Oeste, hasta encontrar el punto N° 1 inicio del polígono perimetral en una distancia entre los puntos 8 y 1 de 2.319 mts.

**PERÍMETRO INSPECCION MUNICIPAL GUADUERO**

**COORDENADAS                    DESCRIPCIÓN INSPECCION MUNICIPAL DE GUADUERO**

**PUNTO N° 1**  
X= 944.769  
Y= 1'065.913

El Punto 1 ó vértice origen del polígono perimetral del Casco urbano de Guaduro, se fija en el punto de intersección del Río Negro y la vía que conduce a Caparrapi; de allí y en sentido Sur-oeste (S-O) pasando el puesto de Policía, hasta interceptar el predio 037 (ECOPETROL) donde se encuentra el punto N° 2 en una distancia perimetral entre los puntos 1 y 2 de 210 mts.

**PUNTO N° 2**  
X= 944.584  
Y= 1'065.875

Se sigue en sentido Sur-Este (N-E), Bordeando el predio antes mencionado hasta interceptar la manzana catastral 2, donde se encuentra el punto N° 3 en una distancia perimetral entre los puntos 2 y 3 de 522 mts.

**PUNTO N° 3**  
X= 944.385  
Y= 1'065.933

Se sigue en sentido Nor-Oeste (N-O), por la manzana catastral 2 hasta interceptar vía que conduce a Guaduas, donde se encuentra el punto N° 4 en una distancia perimetral entre los puntos 3 y 4 de 143 mts.

**PUNTO N° 4**  
X= 944.254  
Y= 1'065.967

Se sigue en sentido Nor-Oeste (N-O), por los predios 40, 41, 44, 87, 45 y 46 hasta interceptar una vez más la vía que conduce a Guaduas, donde se encuentra el punto N° 5 en una distancia perimetral entre los puntos 4 y 5 de 475 mts.

**PUNTO N° 5**  
X= 943.864  
Y= 1'066.045

Se sigue en sentido Nor-este (N-E), por el predio 46 hasta interceptar la carrera 3, donde se encuentra el punto N° 6 en una distancia perimetral entre los puntos 5 y 6 de 100 mts.

**PUNTO N° 6**  
X= 943.910  
Y= 1'066.116

Se sigue en sentido Sur-este (S-E), por la calle 3 hasta encontrar el predio 57, donde se encuentra el punto N° 7 en una distancia perimetral entre los puntos 6 y 7 de 116 mts.

**COORDENADAS****DESCRIPCIÓN INSPECCION MUNICIPAL DE GUADUERO**

**PUNTO N° 7**  
X= 944.019  
Y= 1'066.075

Se sigue en sentido Norte, por los predios 57 y 31, Hasta encontrar la Carrera 4, donde se encuentra el punto N° 8 en una distancia perimetral entre los puntos 7 y 8 de 325 mts.

**PUNTO N° 8**  
X= 944.201  
Y= 1'066.157

Se sigue en dirección Norte partiendo del vértice de la manzana catastral 5 ,hasta encontrar el Río Negro ,donde se encuentra el punto N° 9 en una distancia perimetral entre los puntos 8 y 9 de 50 mts.

**PUNTO N° 9**  
X= 944.228  
Y= 1'066.192

De allí por el cauce del Río Negro, Se sigue en dirección Sur-Oeste (S-O), hasta encontrar el punto N° 1 inicio del polígono perimetral en una distancia perimetral entre los puntos 9 y 1 de 617 mts.

**PERÍMETRO INSPECCION MUNICIPAL LA PAZ****COORDENADAS****DESCRIPCIÓN INSPECCION MUNICIPAL DE LA PAZ**

**PUNTO N° 1**  
X= 938.524  
Y= 1'068.733

El Punto 1 ó vértice origen del polígono perimetral del Casco urbano de La Paz, se fija en el punto de intersección de la manzana catastral 17 (Cementerio), y el predio 2 manzana catastral 5; de allí y en sentido Nor-oeste (N-O) por el lindero del predio antes mencionado, hasta interceptar la vía que conduce a los Alpes donde se encuentra el punto N° 2 en una distancia perimetral entre los puntos 1 y 2 de 234 mts.

**PUNTO N° 2**  
X= 938.417  
Y= 1'068.876

Se sigue en sentido Nor-Este (N-E), por el lindero de las manzanas catastrales 16 y 14 hasta interceptar la vía que conduce a la Ovejera, donde se encuentra el punto N° 3 en una distancia perimetral entre los puntos 2 y 3 de 326 mts.

**PUNTO N° 3**  
X= 938.665  
Y= 1'069.054

Se sigue en sentido Sur-Este (S-E), por el lindero de la manzana catastral 11 hasta interceptar la carrera 2, donde se encuentra el punto N° 4 en una distancia perimetral entre los puntos 3 y 4 de 194 mts.



**COORDENADAS****DESCRIPCIÓN INSPECCION MUNICIPAL DE LA PAZ**

<b>PUNTO N° 4</b> X= 938.785 Y= 1'068.957	Se sigue en sentido Nor-Este (N-E), Bordeando el sector la Primavera, hasta interceptar la el caño La Primavera donde se encuentra el punto N° 5 en una distancia perimetral entre los puntos 4 y 5 de 518 mts.
<b>PUNTO N° 5</b> X= 938.832 Y= 1'068.800	Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por el cauce del caño la primavera, hasta interceptar la vía que conduce a Pico Gallo donde se encuentra el punto N° 6 en una distancia perimetral entre los puntos 5 y 6 de 163 mts.
<b>PUNTO N° 6</b> X= 938.752 Y= 1'068.673	Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), por el lindero de las manzanas catastrales 19 y 2, hasta interceptar la Carrera 5-a, donde se encuentra el punto N° 7 en una distancia perimetral entre los puntos 6 y 7 de 458 mts.
<b>PUNTO N° 7</b> X= 938.553 Y= 1'068.752	Se sigue en sentido Sur-Oeste (S-O), Bordeando la manzana catastral 17 (Cementerio), hasta encontrar el punto N° 1 inicio del polígono perimetral en una distancia perimetral entre los puntos 7 y 1 de 396 mts.

**Artículo 23.- SUELOS DE EXPANSION URBANA.-** Constituyen esta categoría las áreas destinadas a crecimiento del área urbana y que serán habilitadas, desarrolladas, urbanizadas y edificadas durante la vigencia de este plan, En la cabecera municipal del municipio de Guaduas el área de expansión no se considera por cuanto el perímetro urbano que se determinó justifica las necesidades existentes. En Guaduro de acuerdo a las expectativas de desarrollo se considera área de expansión tal como se muestra en el mapa No. 15, lo mismo que en Puerto Bogotá.

**Artículo 24.- SUELO RURAL.** - Mapa 2. 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 de reglamento de usos del suelo.

Forma parte de este suelo también las áreas de protección las que se definen en el componente urbano y rural y que se encuentran delimitadas en el mapa de usos del suelo rural.

**Artículo 25.- SUELOS SUBURBANOS.** Mapa 2- Constituyen esta categoría las áreas ubicadas en el suelo rural que pueden ser objeto de desarrollo de parcelaciones de baja densidad y con sistemas de auto-prestación de servicios públicos. En el municipio de Guaduas se considera una área sub-Urbana con

finés recreacionales en Guadúero contigua al perímetro Urbano alrededor de la vía a Guadúas.

**ARTICULO 26. 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. Mapas Nos. 4, 9 y 13.

**PARÁGRAFO 1.** La red de caminos del municipio hace parte del sistema vial y es prioridad para el municipio la recuperación del camino real, lo mismo que el trayecto de la red Férrea.

**PARÁGRAFO 2.-** Los inmuebles y terrenos requeridos para las futuras vías proyectadas en el presente Plan 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.

**PARÁGRAFO 3-** Una vez aprobado el Plan Básico de Ordenamiento territorial, P.B.O.T., en una meta a corto plazo el municipio elaborará los diseños de las vías proyectadas y registrará las afectaciones viales.

**Artículo 27.- SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.** - El sistema de servicios públicos domiciliarios se encuentra conformado por: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, teléfono.

Dentro del Plan de servicios públicos se debe tener en cuenta la construcción de La planta de tratamientos de residuos sólidos municipal, planta de tratamiento de residuos líquidos para la cabecera municipal y Puerto Bogotá, plan maestro de acueducto y alcantarillado para la Inspección de Guadúero.

**Parágrafo: De la infraestructura para servicios públicos:** El P.B.O.T. incorporará la normatividad vigente para el manejo de infraestructura de servicios públicos tales como: Transporte de hidrocarburos, plantas, redes eléctricas, telefónicas, redes de acueducto y alcantarillado y gas.

**Artículo 28.-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 plazas

b) Los parques

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

a) Monumentos.

**PARAGRAFO:** En todo caso, el espacio público que constituya en adelante en la cabecera municipal, Puerto Bogotá, La Paz y Guaduoero, deberá estar acorde con la densidad de población prevista para las áreas y el área verde resultante deberá tener al menos 10 metros cuadrados por habitante.

**Artículo 29. - TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO CULTURAL Y ARQUITECTONICO.** En el Municipio se dará un tratamiento específico para la protección de este patrimonio. El Centro Histórico de Guaduas fue declarado Monumento Nacional mediante la ley 163 de 1959 y por lo tanto constituye un bien de interés Cultural de carácter Nacional y para él rige lo establecido en la Ley 397 de 1997. En usos de sus facultades legales El Concejo de Monumentos Nacionales, aprobó la reglamentación para el Centro Histórico mediante resolución 021 de 1997., Por lo tanto se adopta la normatividad existente a nivel Nacional en la declaratoria del Centro Histórico de Guaduas, así mismo se incorporará todos aquellos elementos como caminos reales, puentes, ruinas que tienen valor histórico, cementerio y se faculta al Alcalde Municipal para crear la junta para la Defensa del Patrimonio Histórico de Guaduas.

**Artículo 30. - AREAS DE RIESGO Y AMENAZAS NATURALES.** MAPA 3 Las áreas que por sus características representen amenaza de ocurrencia, de desastres naturales se delimitan y se excluyen

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 escala general en el mapa de amenazas naturales. y se clasificará en un estudio detallado que permita definir la escala de vulnerabilidad, la que el municipio elaborará en una meta a corto plazo, con el fortalecimiento del Comité Local de Prevención y Atención de Desastres, CLOPAD.

En las áreas urbanas se declara zona de alto riesgo la zona delimitada en Puerto Bogotá mapa No. 14 y en la cabecera municipal en áreas de inundación demarcadas en el mapa de tratamientos No.10 y en Guaduro en una área sobre el río Negro.

**Artículo 31. 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 32.- LINEAMIENTOS PARA PLANES PARCIALES.** Los planes Parciales son instrumentos con los cuales se complementa y se desarrollan las disposiciones en este caso del Plan Básico de Ordenamiento territorial.

El Plan Básico de Ordenamiento tiene previsto el desarrollo de los siguientes Planes Parciales:

A) Un Plan parcial para los suelos del área urbana destinada a uso industrial. El plan parcial para el **Área Urbana**, se desarrollará en la hacienda Santa Cruz, predio denunciado con la cédula Catastral No. 01 00 0168 0001 000, destinado por la empresa petrolera para desarrollar el Complejo Industrial. En este predio se elaborará un plan parcial de carácter técnico, por tratarse de un uso principal industrial en el cual se manejará infraestructura Petrolera de alto impacto ambiental. El plan parcial propenderá por un buen diseño del área industrial, que conste de aislamientos con amplias zonas verdes, áreas de cesión para el esparcimiento de la población y tendrá las siguientes consideraciones específicas a tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial:

1. El plan debe considerar áreas de cesión para una malla verde ecológica que mitigue el impacto ambiental como ruidos, contaminación atmosférica y visual. Estas áreas de

cesión deben estar representadas en parques recreativos, La afectación vial de la variante Guaduro, Honda, Puerto Bogotá, usos paisajísticos y recreativos entre otros.

2. Se debe tener en cuenta las afectaciones para rondas de ríos sobre el río Guaduro, Guadual, Laguna de Mangú, y quebrada los Micos.
3. Control ambiental para vegetación sobre la vía a Cucharal y la vía Honda Bogotá, de acuerdo a los requerimientos de Planeación Municipal.
4. En lo relacionado a servicios públicos el plan Parcial debe considerar el auto-abastecimiento y manejo de los servicios públicos que se requieran para las actividades industriales.

Como medida provisional durante el tiempo comprendido entre la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento territorial y la formulación del Plan Parcial, se consideran usos provisionales hasta del 25% del área útil del predio (excluidas las cesiones), para desarrollar usos provisionales relacionados con la actividad petrolera.

En el Plan Parcial se debe condicionar la eventualidad que si no se presenta este tipo de desarrollo el área demarcada para el plan parcial se sustrae del perímetro urbano.

**B)** Un Plan Parcial para áreas que a pesar de estar dentro del perímetro Urbano no han sido desarrolladas, esto con el objeto de consolidar el desarrollo en el perímetro urbano propuesto y se tendrá los siguientes lineamientos:

1. Atender la zona urbana dentro de las restricciones de perímetro propuesto.
2. La incorporación se hará de acuerdo a la prestación de servicios públicos y conexión de redes por parte de los urbanizadores.
3. El crecimiento Urbano estará sujeto al proceso de consolidación urbana y desarrollo gradual de los próximos tres años.
4. Según ordenanza 65 de 1999 la expansión urbana futura debe hacerse acorde con el crecimiento una vez consolidado el 80% del área urbana en seis años.
5. El desarrollo urbano estará sujeto a la oportunidad de la expansión de saneamiento básico urbano, identificando planes parciales de mejoramiento integral que se refiere a sectores de la ciudad desarrollados en forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos de zonas recreativas y servicios públicos
6. Se identificarán planes parciales de Desarrollo, para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano, no han sido urbanizados.

7. Se debe establecer prioridad sectorial para el desarrollo urbano.
8. Las licencias de construcción en estas áreas quedan sujetas a la aprobación del plan parcial.

**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

**Artículo 33-LINEAMIENTOS SOBRE DERECHOS DE VIA DE DUCTOS QUE TRANSPORTAN HIDROCARBUROS.**

Dentro de la franja de servidumbre adquirida para el derecho de vía, la empresa propietaria de la infraestructura petrolera, puede transportar petróleo y sus derivados por la tubería que se instale, construir otros oleoductos, poliductos o gasoductos y ejecutar las obras necesarias para la conservación, reposición y manejo de las tuberías, así como el tránsito libre para trabajadores, equipos y maquinaria, que se utilicen en las obras, ya se trate de sus propios trabajadores o de contratistas suyos y sus equipos.

El municipio deja claro que no se permitirá construcción de esta infraestructura en zonas residenciales o áreas de desarrollo residencial previstas para el futuro.

La franja soporta dos restricciones reales:

- 1). Sobre ella no se pueden sembrar árboles de raíz profunda, por cuanto pueden afectar la tubería.
- 2) No se pueden levantar edificaciones de carácter permanente ni otras obras de infraestructura como vías, redes eléctricas, acueductos, alcantarillados, por cuanto obstaculizarían el mantenimiento y estabilidad de la instalación del oleoducto y/o gasoducto.

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

**CAPITULO I**  
**Aspectos generales**

**ARTICULO 34. 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 los nacimientos de agua, las zonas de recarga de acuíferos y los humedales son objeto de protección especial.

**Artículo 35. ACCIONES PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS.**

Entre las acciones para proteger los Ecosistemas Estratégicos en el área rural están:

1. Declarar la Microcuenca del río San Francisco como un Ecosistema Estratégico de común acuerdo con la Corporación Autónoma Regional CAR, para su protección y manejo adecuados.
2. La Microcuenca Hidrográfica del río San Francisco constituye un Sistema de Aprovechamiento de los servicios de agua potable para el municipio, tal como lo contempla el numeral 6 del artículo 14 de la ley 388 de 1997.
3. Declarar la subcuenca del Río Guaduro en Ordenación y gestionar ante la Corporación Autónoma Regional CAR su Ordenamiento

**CAPITULO II**

**USOS Y MANEJO DEL SUELO RURAL**

**ARTICULO 36. 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.

**ARTICULO 37.** 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.

**ARTICULO 38.** 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.

**ARTICULO 39.** 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 1°.** 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 P.B.O.T. para que en un periodo de 18 meses realice un estudio de identificación predial o delimitación detallada del área a nivel predial.

**ARTICULO 40.** 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 III

#### ZONIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO

**ARTICULO 41** Para efectos de la reglamentación del uso del suelo, se zonifica el territorio del municipio de la siguiente forma:

1. Zonas de Conservación y Protección.

- Áreas forestales protectoras
- Áreas forestales protectoras-productoras
- Áreas forestales Productoras
- Áreas nacimientos de aguas
- Áreas periféricas a nacimientos, cauces de agua, lagunas, ciénagas, pantanos, embalses y humedales en general.
- Áreas de infiltración de recarga de acuíferos.
- .. Áreas de bosque protector
- .. Áreas para protección de Fauna.
- .. Áreas de amortiguación de áreas protegidas.

2. Zonas Agropecuarias.

- Áreas agropecuarias tradicionales
- Áreas agropecuarias semi-intensivo o semi-mecanizadas
- Áreas agropecuarias intensivas o mecanizadas

3. Zonas de Recreación.

- Área de recreación eco turística.
- Áreas de recreación

4. Zonas de Servicios Rurales.

- Área de corredores viales de servicios rurales.

5. Zonas Industriales.

6. Zonas Mineras

- ..Áreas susceptible a actividades mineras.

7. Zonas Urbanas

- ..Áreas Urbanas-cabeceras municipales e inspecciones
- Áreas de Expansión Urbana.

8. Áreas Suburbanas.

- Áreas Suburbanas con fines recreacionales

9. Zona de Reserva forestal Protectora de la Cuenca del Río San Francisco..

#### Sección 1a.

**ARTICULO 42. ZONAS DE CONSERVACIÓN Y 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.

**ARTICULO 43.** 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 y se dividen en las siguientes áreas.

#### **1. Áreas Forestales Protectoras.**

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 y recursos conexos.

**Uso Compatible:** Recreación contemplativa, Rehabilitación Ecológica e investigación controlada.

**Usos Condicionados:** Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.

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

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

Su finalidad es proteger los suelos y demás recursos naturales,, pero pueden ser objeto de usos productivos, sujetos al mantenimiento del efecto protector.

**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 y pesca

### **3. Áreas 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, minería, casa del propietario y de los trabajadores.

**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.

**ARTICULO 44.** 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 de una hectárea (1 Ha). En áreas Forestales productoras no se permitirá una subdivisión por debajo de una Hectárea.

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.

**ARTICULO 45. 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.

**ARTICULO 46. AREAS DE INFILTRACIÓN PARA RECARGA DE ACUIFEROS.**

Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito 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.

**ARTICULO 47. 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 orientados 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

**ARTICULO 48. ZONAS AGROPECUARIAS.** Son aquellas áreas destinadas a los usos de agricultura y/o ganadería.

**ARTICULO 49. 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, este 20% puede estar representado por cercas, áreas específicas del predio con valor 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 cu0nículas, embalses, recreación general y cultural, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales para construcción de vivienda campestre siempre y cuando estas subdivisiones no sean menores a las autorizadas por el municipio..

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

**ARTICULO 50. 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 semimecanizado 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 cunículas, vivienda del propietario .

**Usos Condicionados:** Cultivos de flores, granjas porcinas, embalses, recreación general, vías de comunicación, infraestructura de servicios y parcelaciones rurales para vivienda campestre 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.

**ARTICULO 51. 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, cunículas y porcinas, minería a cielo abierto y subterránea, infraestructura de servicios y centros vacacionales..

**Usos Prohibidos:** Industriales, usos urbanos y sub-urbanos.

**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.** Área cubierta por invernaderos y sus complementarios  
60%

**b.** Área en barreras perimetrales de aislamientos Forestales  
10%.

**c.** Área de manejo ambiental y zonas verdes en un solo Globo  
30%

**ARTICULO 52.** En las zonas de reserva agrícola que se creen por el Municipio conforme al Decreto Ley 1333 de 1986, no se admitirán parcelaciones

### **Sección 3a.**

**ARTICULO 53: AREAS DE RECREACIÓN.** Son Zonas de Recreación aquellas áreas donde el medio y sus recursos solo pueden ser aprovechados con fines paisajísticos, para la recreación y/o el turismo, dadas las características de topografía, paisaje, vecindad al agua, viabilidad y las posibilidades que ofrezcan de dotar de infraestructura y de servicios para la recreación masiva controlada.

**Uso Principal:** Recreación general, cultural, centros vacacionales, turismo y similares.

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

**Usos Condicionados:** Agropecuario tradicional y mecanizado servicios turísticos, condominios y parcelaciones vacacionales.

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

**ARTICULO 54. AREAS DE RECREACIÓN ECOTURÍSTICA.** Son áreas especiales que por factores ambientales y sociales deben constituir modelos de aprovechamiento racional destinados a recreación pasiva , apropiadas para caminatas ecológicas. Entre los principales sitios turísticos del municipio se destacan: Puente Navarro, Piedra Capira, Cataratas de Versalles, Río Magdalena, Camino Real, Alto de San Antonio, Mirador Alto de la Cruz, Mirador Torre de TELECOM, Reserva Forestal Granada, Ruinas Cárcel de la Colonia, Laguna Grande, Laguna del Tigre y Cataratas de Venus. El desarrollo de la actividad ecoturística se realizará de conformidad con lo establecido en la ley 300 de 1996

**Uso Principal:** Recreación Pasiva.

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

**Usos condicionados:** Establecimientos de Instalaciones para los usos compatibles.

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

### **Sección 4a.**

**4ARTICULO 55. ZONAS INDUSTRIALES.** Son áreas destinadas para la instalación y desarrollo de actividades industriales o manufactureros de localización sub-Urbana o rural.

Para la definición de las futuras áreas con fines industriales se debe considerar.

1. Que no se afecten suelos de alta capacidad agrológica o áreas de protección.
2. Que se registre una adecuada oferta de los recursos hídrico y aire.
3. Que el área afectada para usos industriales cuente con infraestructura de servicios básicos.
4. Que el área afectada para usos industriales cuente con adecuados sistemas de comunicación cuyo impacto ambiental por intensidad de uso y características sea controlable.
5. Que se garantice el control ambiental de los impactos sobre áreas destinadas sobre otros usos, especialmente urbanos, suburbanos, parcelaciones rurales, centros vacacionales y agropecuarios, en términos de emisiones atmosféricas, de ruido y disposición de residuos líquidos y sólidos.
6. Que no desequilibre los sistemas urbano-regionales establecidos y no genere nuevos polos de desarrollo, procesos de ocupación y de expansión urbana por construcción de vivienda en el área de influencia directa.

**Uso Principal:** Industria con procesos en seco que no generan impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

**Uso Compatible:** Industria y actividades que generan mediano impacto ambiental y sanitario sobre los recursos naturales y en el área de influencia.

**Usos Condicionados:** Industrias y actividades que generan impactos ambientales que puedan ser mitigados. y controlados.

**Usos Prohibidos:** Vivienda, sub Urbanos, parcelaciones rurales, y centros vacacionales

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

1. 1.Área mínima del predio: dos (2) hectáreas
2. 2.Un índice de ocupación máxima del 50% del área total del predio y el resto debe ser para reforestación con especies nativas.
3. 3.Perfiles viales: parqueaderos, carriles de desaceleración en las vías de carácter nacional, departamental y municipal.
4. 4.Industria jardín: industria con áreas verdes al frente y cerramiento frontal transparente.
5. 5.Procesos productivos con aplicación de reconversión industrial y producción limpia.
6. 6.Minimización y recurso del recurso hídrico.
7. Establecimiento de captaciones aguas debajo de la fuente receptora del vertimiento y dentro de la zona de mezcla.



8. Aislamiento sobre vías de por lo menos 15 metros y con predios vecinos de por lo menos 10 metros.
9. Areas para saneamiento ambiental y facilidades de drenaje de aguas lluvias.
10. Disponibilidad inmediata de servicios (agua, alcantarillado, energía y aseo)

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

#### **Sección 5a.**

##### **ARTICULO 56. 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 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, estas áreas están representadas por La Cabaña y El alto del Trigo.

El uso del corredor vial solo podrá desarrollarse en la extensión establecida en este artículo y el área restante deberá dedicarse al uso que corresponda al área respectiva.

**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 ciclo vías.

**Usos Condicionados:** Comercio de 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 en la ley 140 de 1997.

**Usos Prohibidos:** Minería y parcelaciones.

#### **Sección 6a.**

##### **ARTICULO 57. SUBZONAS DE EXPLOTACIÓN CON FINES DE REHABILITACIÓN GEOMORFOLÓGICA Y ECOLÓGICA.**

Son aquellas áreas que han sufrido un proceso de deterioro por la explotación 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.

**ARTICULO 58.** Los usos compatibles y condicionados necesitan medidas de control y tecnologías que no impidan el uso principal (adecuación con fines de rehabilitación)

#### Sección 7a.

**ARTICULO 59.** 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. Para el municipio de Guaduas se delimita este suelo sub-Urbano con fines recreacionales en el trayecto de la vía Guaduo-Guaduas en distancia de un Kilómetro y se encuentra delimitado en la cartografía de usos y su ocupación se regirán por la siguiente tabla.

AREA	NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS POR HECTAREA		OCUPACIÓN MÁXIMA DEL PREDIO		AREA A REFORESTAR CON ESPECIES NATIVAS	
	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada	Dispersa	Agrupada
SUELO SUB-URBANO	5	10	15%	30%	85%	70%

**Uso Principal:** Recreación general, cultural, centros vacacionales, turismo y similares, parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, condominios.

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

**Usos Condicionados:** Agropecuario tradicional y mecanizado servicios turísticos.

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

#### **ARTICULO 60. - AREAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA PARA SERVICIOS PUBLICOS**

Corresponde a las unidades territoriales identificadas por el municipio y que se deben prever para la instalación de obras de infraestructura y prestación de servicios públicos.

**Uso Principal:** Cementerios, sistemas de tratamiento de agua potable, plaza de ferias y exposiciones.

**Usos Compatibles:** Infraestructura necesaria para el establecimiento del uso principal.

**Usos Condicionados:** Embalses, infraestructura de saneamiento y sistemas de tratamiento de residuos sólidos y líquidos, frigoríficos, terminales de transporte de pasajeros y polideportivos municipales.

**Usos Prohibidos:** Industria, minería, agropecuarios y vivienda.

#### **Sección 8a.**

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

**ARTICULO 61.** 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 no podrán fraccionarse por debajo de 1 hectárea.

b. Dado su el elevado impacto ambiental asociado con el uso del agua y la disposición de residuos sólidos y líquidos e intervención sobre el paisaje, el municipio expedirá la respectiva certificación de uso del suelo, si es compatible, condicionado o prohibido y remitirá a la Corporación Autónoma

regional para la aprobación de la respectiva licencia ambiental y se tendrán en cuenta los siguientes índices de ocupación.

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. El número de viviendas estará asociado a la potencialidad y demanda de los recursos naturales de la cuenca del área de influencia, con especial énfasis en el recurso hídrico, tanto en abastecimiento como en disposición final. La parcelación deberá manejarse como un sólo globo de terreno con reglamento de copropiedad.

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

**Parágrafo 1:** 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.

**ARTICULO 62. CONDOMINIOS:** Para los condominios se tendrá en cuenta que no 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.

### Sección 9a

#### De las zonas de reserva.

**ARTICULO 63. ZONA DE RESERVA FORESTAL PROTECTORA DE LA CUENCA HIDROGRAFICA DEL RIO SAN FRANCISCO.** Área con valores

excepcionales para el patrimonio municipal que debido a sus características naturales y en beneficio de los habitantes de Guaduas se declaró como Reserva Forestal mediante acuerdo 038 del INDERENA del 27 de Octubre de 1981, y aprobada por resolución ejecutiva número 0242 del 30 de diciembre de 1983 del INDERENA y ampliada según acuerdo 0062 del INDERENA el 23 de septiembre de 1985 y aprobada por resolución ejecutiva Número 0001 del 7 de enero de 1986.

**Artículo 64.** La reglamentación, administración se realizarán de acuerdo a la ley 99 de 1993 y decretos reglamentarios, en especial las consagradas en el artículo 31, numeral 16.

**Artículo 65.** Se declara esta Reserva Forestal como un Ecosistema Estratégico de importancia ambiental para el Municipio de Guaduas sustentados en el artículo 8 numeral 12 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 66.** La reserva constituye un sistema de aprovisionamiento de los servicios de agua potable para el municipio, tal como lo contempla el numeral 6 del artículo 14 de la ley 388 de 1997, por tanto tiene como uso principal el de Reserva Forestal y como usos prohibidos todos los demás.

**Artículo 67.** El acueducto municipal de Guaduas se abastece de este Ecosistema Estratégico, es obligación de las autoridades ambientales como La CAR y el Municipio realizar a corto plazo los estudios necesarios para hacer un manejo integral para la conservación de la Cuenca del Río San Francisco, viendo la posibilidad de implementar un Distrito de manejo Integrado.

**Artículo 68** La exploración y explotación de petróleo tienen implicaciones que afectan el recurso hídrico de este Ecosistema, por lo cual se exigirán garantías y compromisos suficientes para su desarrollo..

**ARTICULO 69 DELIMITACIÓN DE LA RESRVA.** Los límites de la zona de reserva están dados en la cartografía de usos del suelo y sustentadas en los acuerdos y resoluciones del INDERENA. MAPA No.2E.

## **CAPITULO IV**

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

**ARTICULO 70** 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 prejuicios 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.

**ARTICULO 71** 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.

**ARTICULO 72** 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.

**ARTICULO 73** 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.

**ARTICULO 74** 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 V**

### **De las vías Rurales**

**Articulo 75** Las vías rurales del municipio para este acuerdo y para los proyectos que se deriven de él se clasifican de la siguiente manera y se encuentran identificada 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 20000 habitantes o con los centros urbanos que fluctúen entre 5000 y 20000 habitantes.

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

Conecta entre sí los centros Urbanos cuya población urbana fluctúe entre 5000 y 20000 habitantes con los centros urbanos cuya población sea menor de 5000 habitantes y con las vías Regionales secundarias VRP.

**Vía de penetración rural (VPR)**

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)**

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

**ARTICULO 76** La clasificación de las vías en el área rural y sus especificaciones estarán reguladas así:

<b>CLASIFICACION VIA</b>	<b>ESPECIFICACIONES</b>
<b>VIAS REGIONALES</b>	
Vía Regional Primaria VRP	Según especificación Mins. Transportes
Vía Regional Secundaria VRS	Calzada mínima 12m Berma. 1m
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 77.- CARACTER DE LAS NORMAS.-** Las normas consignadas en los capítulos I y II 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 de Plan Ordenamiento Territorial.

Las normas contenidas en el capítulo 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 la 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 Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 78- DEFINICION DEL COMPONENTE URBANO.-** El componente urbano del plan 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

**Artículo 79- POLITICAS DE OCUPACION. -** Las políticas de ocupación y uso de suelo urbano y de expansión urbana que se desarrollaran conforme a lo dispuesto en el componente de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial se orientará 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 y las inspecciones.
2. Las licencias de construcción seguirán los procedimientos y sanciones de acuerdo a la normatividad generada por el plan 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 Plan 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.
7. Será política general la gestión de proyectos y programas a nivel regional que mejoren y promuevan las acciones para la integración Económica y Cultural de Puerto Bogotá.

**Artículo 80- OBJETIVOS.-** Los objetivos del ordenamiento del suelo urbano y de expansión urbana son los siguientes:

1. Declaratoria de la Subcuenca del Río San Francisco como Ecosistema Ambiental Estratégicos para el aprovisionamiento de los servicios de agua potable de la cabecera Municipal
2. Reglamentación del uso del suelo Urbano y de las actuaciones urbanísticas que se realicen.
3. Delimitación de áreas de actividad urbana acordes a la dinámica urbanística presente y que propicien espacios adecuados para formular soluciones a mediano plazo para programas de vivienda de interés social.
4. Proteger, conservar y reglamentar el centro histórico de Guaduas como componente importante para el desarrollo del municipio.
5. Densificar el proceso urbanístico de la cabecera urbana de Guaduas y Puerto Bogotá, siguiendo el plan vial, de manera que se incentive la construcción de vivienda de interés social en áreas libres.
6. Insertar la normatividad urbanística al proceso cultural de la comunidad de la cabecera municipal, Puerto Bogotá, La Paz y Guaduas.
7. Establecer una zonificación que permita apropiar espacios para el desarrollo de uso institucional como parques deportivos y zonas verdes.
8. Definición y delimitación de un perímetro urbano funcional para la cabecera municipal e inspecciones.
9. Delimitación y definición de zonas de riesgo en los centros urbanos, especialmente en Puerto Bogotá.
10. Incentivar y propiciar mecanismos institucionales para lograr que la población ribereña de Puerto Bogotá mire al río Magdalena como generador de vida.

**Artículo 81 - METAS.** Son metas, del ordenamiento territorial municipal en el corto plazo, las siguientes:

1. Construcción de 100 viviendas de interés social.
2. Insertar la normatividad como un proceso continuo para la actividad urbanística.
3. Estudios y diseños Planta de tratamiento de aguas residuales,

4. Estudios y diseños para el Tratamiento de residuos sólidos.
5. Estudios y diseños para la construcción de la plaza de mercado.
6. Aplicación reglamentación del centro histórico de Guaduas.
7. Construcción planta de tratamiento de residuos sólidos.
8. Reubicación del matadero municipal.
9. Elaborar un Plan parcial para el área industrial definida para desarrollar la actividad petrolera.
10. Estudios y Diseños para las vías proyectadas propuestas en este Plan.

## CAPITULO II NORMAS URBANISTICAS GENERALES

**Artículo 82 - 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 Usos** Son aquellas que se aplican específicamente a cada uno de los sectores delimitados, como áreas de actividad.

**Artículo 83 - DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD.** MAPA 7, Se entiende por áreas de actividad la zonificación del territorio clasificado como suelo urbano y de expansión, según sus uso y actividad predominante y corresponde a las señaladas en el Mapa No. 7, que tendrán las siguientes características:

- . Área de actividad residencial
- . Área de actividad comercial
- . Área de actividad institucional
- . Área de actividad múltiple
- . Área de actividad Industrial.

**Artículo 84 DE LA DELIMITACION DEL SECTOR ANTIGUO DEGUADUAS Y AREA DE INFLUENCIA: MAPA 8.** El Sector Antiguo de Guaduas comprende los predios señalados en las manzanas catastrales No. 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 22, 24, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 48 y 49. El Área de Influencia comprende los predios señalados en las manzanas catastrales No. 8, 14, 21, 28, 38, 43.

**Artículo 85 CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN SECTOR ANTIGUO Y ÁREA DE INFLUENCIA: mapa 8.** Para efectos de la aplicación de las normas urbanas en el municipio de Guaduas y por tener este un gran componente histórico, en el Sector Antiguo de Guaduas y en su Área de Influencia se establecen las siguientes categorías de intervención, identificadas en el mapa 8 que hace parte integral de este acuerdo:;1. Conservación Integral2. Conservación Tipológica3. Conservación Parcial4. Reestructuración y obra Nueva.

**Artículo 86. - CONSERVACIÓN INTEGRAL (C.I):** Son los inmuebles declarados como Monumentos por el Consejo de Monumentos Nacionales. También contemplan aquellos inmuebles que por sus características singulares e históricas deben ser protegidas en su totalidad: volumen edificado, distribución espacial, sistema portante y elementos arquitectónicos relevantes tales como puertas, ventanas y ornamentación. Los inmuebles sujetos a esta categoría están localizadas en el mapa No.8 y son los siguientes.01-00-0028-0016-00 Casa natal Policarpa Salavarrieta,01-00-0011-0001-00 Antiguo convento San Francisco, 01-00-0016-0010-00 Iglesia Parroquial,01-00-0018-0006 Casa Consistorial,01-00-0030-0005 Casa los virreyes,01-00-0024-0013-00/14/15/17 y 01-00-0024-0019-00 Patio del Moro, 01-00-0031-0001/02/03/04/05/07/08/09/10/11/12/13/14.

**Artículo 87. - CONSERVACIÓN TIPOLOGICA (C.T.).** Son inmuebles en los cuales se deben conservar las principales características tipológicas de su distribución espacial, volumetría y composición de fachada, pero que admiten intervenciones de adecuación. Cada inmueble de conservación tipológica está clasificado en una categoría específica según sus características. Para fines de intervención se distinguen adicionalmente dos tipos de inmuebles según el tamaño del predio y su índice de ocupación.

a) **Inmuebles De Conservación Tipológica con Posibilidad de Ampliación (C.T.1).** Los inmuebles sujetos a esta categoría están localizados en el Mapa No. 8 con su respectivo número predial.

b) **Inmuebles de Conservación Tipológica sin Posibilidades de ampliación (C.T.2).** Los inmuebles sujetos a esta categoría están localizados en el Mapa 8 con su respectivo número predial.

**Artículo 88 CONSERVACIÓN PARCIAL (C.P).** Son inmuebles en los cuales se deben conservar los elementos arquitectónicos del cuerpo principal de la edificación que conforman el espacio público, con el fin de preservar un conjunto urbano homogéneo. En esta categoría se distinguen dos tipos de inmuebles según el tamaño del predio y su índice de ocupación:

**a. Inmuebles de Conservación Parcial con Posibilidades de Ampliación (C.P.1).** Los inmuebles sujetos a esta categoría están localizados en el Mapa 8 con sus respectivos números prediales.

**b. Inmuebles de Conservación parcial sin posibilidades de Ampliación (C.P.2).** Los inmuebles sujetos a esta categoría están localizados en el mapa 8, con su respectivo numero predial.

**Artículo 89 REESTRUCTURACIÓN Y OBRA NUEVA (RE y ON).** Son inmuebles que poseen características tipológicas especiales o que son incompatibles con el contexto urbano en el cual se insertan y que, por tanto, pueden ser transformados parcial o totalmente en beneficio de la conservación del conjunto urbano. También contempla los lotes vacíos en los cuales se pueden desarrollar obras nuevas. Los inmuebles sujetos a esta categoría están localizados en el Mapa 8.

**Artículo 90 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. MAPA 10.**

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 Plan.

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 Plan de Ordenamiento Territorial son los siguientes: y se delimitan en el mapa No. 9

Zonas con tratamiento Desarrollo.

Zonas con tratamiento de Conservación Histórica.

Consolidación.

Zonas con tratamiento de conservación ambiental y Ecológica.

Zonas con tratamientos de rehabilitación.

.

**Artículo 91. 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 92. ZONAS CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA:**

En el municipio se dará un tratamiento específico para la protección de este patrimonio para lo cual se adopta la normatividad existente en la declaratoria del Centro Histórico de Guaduas, así mismo se incorporara todos aquellos elementos como caminos reales, puentes, ruinas que tienen valor histórico y que merecen un tratamiento de conservación.

**Artículo 93. 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 Plan 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 solo se podrán incorporar al perímetro urbano, con el tratamiento de desarrollo, cuando los suelos urbanos y de expansión se hayan consolidado y agotado.

**Artículo 94. 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 95. 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 tales como una baja densidad habitacional y el de estar ubicadas en la periferia urbana.

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

**Artículo 96.** En las áreas de conservación ambiental que tiene que ver con las rondas de ríos, no se permitirá desarrollos urbanísticos.

**Parágrafo 1°.** 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 97** Las áreas de rondas de ríos, ubicadas a lado y lado del cauce, tendrán una extensión de treinta (30) metros, quince (15) metros a lado y lado a partir del eje.

Estas áreas se definen sobre las siguientes corrientes hídricas que cruzan por el perímetro urbano: Río San Francisco, Río Guaduoero, Guadual, Río Limonar, Quebrada Seca, Quebrada Capote, Laguna Mangú, Quebrada la Bermeja.

**Artículo 98.** Las áreas de rondas de ríos mencionadas en el Artículo anterior, no podrán ser rellenadas, edificadas o utilizadas para uso diferente al mencionado en el presente Acuerdo.

**Artículo 99.** Cuando las áreas de rondas de río estén destinadas a la recreación paisajística, estas deberán cumplir programas y proyectos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal orientados a la conservación del área.

**Artículo 100. - ZONAS DE TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN.** Son áreas de la zona urbana que han tenido un deterioro urbanístico y que merecen recuperarse con programas y proyectos que eleven las condiciones de vida de sus habitantes, o en su defecto pueden estar constituidas por áreas donde se ha deteriorado un contexto urbanístico, tal es el caso de lados de manzana en el centro histórico, el Camino Real y barrio Santa Cecilia.

### **CAPITULO III**

#### **Normas Urbanas y de espacio público**

**Artículo 101. - TRAZADO URBANO.** En el Sector Antigo de Guaduas y en su área de influencia debe preservarse el trazado urbano existente y el contorno de las manzanas que lo conforman.

**Artículo 102. - PARAMENTACIÓN.** En las construcciones nuevas que se levanten en el Sector Antigo de Guaduas y su Área de Influencia debe respetarse la continuidad de los parámetros existentes, bien sea por contigüidad a construcciones colindantes, bien sea por continuidad en los paramentos urbanos ya delimitados.

**Parágrafo.** No se permiten retrocesos ocasionados por antejardines, ampliaciones de andenes o estacionamientos. Tampoco se permiten los avances sobre el espacio público con voladizos o con cualquier otro tipo de volumen.

En las demás áreas diferentes a la del Sector Antigo de Guaduas y su área de influencia se debe respetar la paramentación que se proponga de acuerdo a la área de actividad y densidad.

**Artículo 103. - INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO.** Las intervenciones en calzadas y andenes en el sector Antigo de Guaduas y en su área de influencia deben ceñirse a especificaciones especiales adecuadas a su carácter histórico. Las intervenciones deben contar con la aprobación de la oficina de Planeación o Junta de Protección del Sector Antigo. En las demás áreas diferentes a la del Sector Antigo de Guaduas y su área de influencia se debe respetar lo dispuesto en el plan vial y lo que no se contemple allí se ceñirá a la

reglamentación del manejo de espacio público de acuerdo al decreto reglamentario de la ley 388 No. 1504 de 1998.

**Artículo 104. - CALZADAS.** Corresponde a la Administración Municipal el mantenimiento en buen estado de las calzadas. En caso de ser necesario romperlas para obras de servicio público o similares, deben ser reparadas en las condiciones del resto de la calle y de ser llevadas a cabo por contratistas de las obras públicas.

**Artículo 105. - 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.

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

**Parágrafo 2°.** Para facilitar el acceso de vehículos al interior de predios que lo requieran, se deben estudiar soluciones que no impliquen la construcción de rampas que alteren en forma brusca la continuidad en los andenes. En los casos en que la altura del andén lo permita, sólo las huellas para las ruedas del vehículo se deben marcar en el sardinel.

**Artículo 106. - PLAZAS, PARQUES Y PLAZOLETAS.** No se permite la construcción de volúmenes de ninguna índole en las plazas, parques y plazoletas del Sector Antiguo de Guaduas y de su Área de Influencia. Cualquier propuesta de diseño en estos espacios debe someterse a aprobación previa del Consejo de Monumentos Nacionales.

**Artículo 107. - ARBORIZACIÓN.** Se debe conservar la arborización existente en las zonas de protección ambiental, en el espacio público y en el interior de las manzanas del Sector Antiguo de Guaduas y de su Área de Influencia.

**Parágrafo 1°.** Cuando una ampliación o una construcción nueva afecten la arborización existente en el predio, se debe solicitar a la Oficina de Planeación del Municipio o 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.

**Artículo 108. - 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.

**Parágrafo.** Se prohíbe la colocación de casetas de ventas en los espacios públicos del área urbana de Guaduas hasta tanto la Alcaldía Municipal no reglamente adecuadamente su localización.

**Artículo 109. - REDES DE ENERGÍA Y TELÉFONOS.** Se recomienda sustituir las redes aéreas y los postes en el Sector Antiguo de Guaduas y en su área de influencia por redes subterráneas, para las demás áreas se debe respetar las normas mínimas de seguridad, se colocarán evitando la tala y mutilación de árboles, además la ubicación de postes y cajas no debe incomodar el tráfico de vehículos y peatones.

**Artículo 110. - 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 111. - SEÑALIZACIÓN VIAL.** La señalización vial en toda el área Urbana se adosará a las fachadas y será ordenada por la Alcaldía Municipal, en el sector antiguo se estudiarán señalizaciones que armonicen con la arquitectura existente.

**Artículo 112. - COLOCACIÓN DE POSTES, VALLAS, AVISOS Y SIMILARES.** En los inmuebles de Conservación Integral no se permite la colocación de postes, 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. Los únicos materiales admitidos son la piedra, la cerámica, la madera y el fique. No se permiten avisos luminosos, luces de neón ni luces reflectivas en el Sector Antiguo

**Parágrafo** 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.

**Artículo 113. - BARDAS Y CERRAMIENTOS.** Los solares y los lotes sin construir en el Sector Antiguo de Guaduas y en su Área de Influencia deben cerrarse con bardas cuya altura no exceda la de las construcciones de un piso colindantes o, cuando no las hay, la de 2.50 metros.

**Parágrafo.** En Las nuevas construcciones, las bardas y cerramientos existentes en un predio no son de conservación obligatoria. Se debe dar preferencia a la continuidad de los parámetros con la localización sobre ellos del cuerpo principal de las nuevas edificaciones.

**Artículo 114. - TRÁFICO Y ESTACIONAMIENTOS.** La Alcaldía Municipal debe establecer las regulaciones del tráfico en las calles del Sector Antiguo de Guaduas y de su Área de Influencia. Se prohíbe el estacionamiento no reglamentado de vehículos en las calles del Sector Antiguo de Guaduas. La Alcaldía Municipal debe establecer las regulaciones de estacionamiento de vehículos en el espacio público, en especial en lo referente a buses, busetas, camiones, chivas, taxis y otros vehículos de transporte público.

**Artículo 115. - CONJUNTOS O AGRUPACIONES.** En caso de plantearse el desarrollo de conjuntos o agrupaciones de vivienda en predios del Sector Antiguo de Guaduas y de su Área de Influencia, estos deben cumplir las siguientes normas:

a. Los predios deben tener una área de 900 metros cuadrados y un frente mínimo de 30 metros.

b. El conjunto debe contar con una vía interna de servicios a los predios con un ancho mínimo de 8.00 metros entre parámetros de construcción, la cual debe ser tratada paisajísticamente.

c. Los estacionamientos deben ser resueltos en forma comunal.

d. El conjunto debe respetar los aislamientos, solares y patios de los predios colindantes.

e. El aislamiento mínimo posterior es de 4.0 metros.

f. Los patios interiores, cuando se planteen, deben tener un área mínima de 16 metros cuadrados y un lado mínimo de 4.00 metros.

g. El área mínima de lote individual es de 120 metros cuadrados, la ocupación máxima por predios individuales de 0.60.

h. La altura máxima es de dos pisos, siempre y cuando esa altura no afecte la volumetría general de la manzana.

i. El conjunto debe prever un 40% del área neta del predio como zona comunal total. El constructor debe entregar a la comunidad copropietaria terminada y equipada esta área comunal.

Parágrafo En los conjuntos o agrupaciones se deben continuar los paramentos urbanos y sus características tales como aleros y zócalos.

#### **CAPITULO IV Normas de Usos**

**Artículo 116 - 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.117. - 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 72 metros cuadrados por vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Plan 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 128 metros cuadrados por predio destinado a la vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Plan 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 220 metros cuadrados por predio destinado a la vivienda. La ubicación espacial se encuentra en la cartografía temática que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial en el mapa de usos del suelo.

**Artículo 118. - 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 salas 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.

**Artículo 119. - 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 120. - USO PRINCIPAL INDUSTRIAL.** Es aquel destinado a los trabajos de producción y transformación. Puede ser de tipo liviano, medio y pesado. En el área urbana sólo se admiten usos industriales de tipo liviano (grupo 1): pequeños talleres artesanales de ornamentación, de producción de alimentos, de ropa, de objetos decorativos, este tipo de actividad es compatible con el grupo uno y dos, residencial de densidad alta y media, para uso industrial mediano y pesado se define un área industrial en el área urbana, la cual se reglamentará en un plan parcial.

**Artículo 121.** - 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.

## **Capitulo V**

### **Normas Arquitectónicas Generales**

**Artículo 122. - UNIDADES ARQUITECTÓNICAS.** Se entiende como unidad arquitectónica la edificación originalmente completa e independiente construida en un predio debidamente delimitado y registrado en el Catastro Municipal, que presenta unidad tipológica estructural y formal evidente en sus fachadas y cubiertas.

**Parágrafo.** 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 123. - SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.** En caso de presentarse subdivisión de predios en el área del sector antiguo y área de influencia se establece como área mínima resultante 120 metros cuadrados con un frente mínimo de 6.00 metros. Esta subdivisión debe ceñirse al trazado original del predio. No se admiten divisiones de habitaciones mínimas, Las demás áreas de actividad tienen especificaciones por densidad.

**Parágrafo 1°.** Los predios ocupados por inmuebles de **conservación integral** no pueden subdividirse. Los predios ocupados por inmuebles de **conservación tipológica y de conservación parcial** sólo pueden dividirse si su área y sus dimensiones lo permiten y no se afecta la unidad tipológica del inmueble existente. Los predios ocupados por inmuebles de **reestructuración** pueden subdividirse si sus dimensiones lo permiten de acuerdo con las normas establecidas en este artículo.

**Parágrafo 2°.** No se permiten subdivisiones que dejen predios sin acceso directo desde la calle.

**Artículo 124. - SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES POR COPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL.** Los inmuebles de conservación tipológica se podrán subdividir internamente de acuerdo con el régimen jurídico de copropiedad o propiedad horizontal. Esta subdivisión debe garantizar la preservación de las características tipológicas del inmueble, permitiendo su disfrute colectivo en unidades de uso independiente.

En la subdivisión interna de inmuebles de conservación tipológica se deben cumplir las siguientes normas:

a. Los patios, las circulaciones aledañas, las circulaciones verticales y el zaguán propios de la tipología original del inmueble no son divisibles. Estos espacios se deben reservar en todos los casos como áreas de uso común.

b. No se permite la construcción de entrepisos en los espacios propios de la edificación original. Solo se permite en los nuevos espacios o adiciones.

c. El área mínima por unidad de vivienda de acuerdo al número de alcobas es la siguiente:

- Viviendas de una sola alcoba: 60 metros cuadrados
- Viviendas de dos alcobas: 75 metros cuadrados.
- Viviendas de tres alcobas: 90 metros cuadrados.

d. En cada unidad que se genere por subdivisión de un inmueble, no se permite la división interior de espacios originales. Sólo se permite la adición de espacios completos.

e. Todas las unidades que surjan a partir de la subdivisión utilizarán como acceso único el zaguán.

**Parágrafo** Las intervenciones en predios y unidades resultantes de subdivisiones anteriores de predios e inmuebles deben ceñirse a la reglamentación que ampara al inmueble original y deben contar con la aprobación de todos los propietarios.

**Artículo 125. - ADECUACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA Y DE CONSERVACIÓN PARCIAL.** Para el desarrollo de obras de adecuación en esta categoría de intervención, se toma como base la edificación existente de acuerdo con su clasificación tipológica y con las normas correspondientes establecidas en los planos de las manzanas catastrales.

Estas obras, además de cumplir con las normas urbanas y de usos, deben cumplir con las siguientes normas específicas:

- a. Ocupación máxima del predio en el sector: 0.60 (60%)
- b. Altura máxima sobre la fachada: un piso.
- c. Altura máxima en el interior del predio: dos pisos, cuando la tipología, la ocupación del predio y las normas lo permiten.
- d. Altura mínima en el interior: 2.40 metros
- e. Estacionamientos: según normas generales.

**Parágrafo 1°.** Si al escalonar o empatar volumétricamente la altura resultante en algún punto de la fachada es suficiente de acuerdo con las normas, se pueden proponer dos pisos

interiores, sujetos a aprobación por parte de la Junta de Protección del Sector Antiguo.

**Parágrafo 2°.** La construcción de dos pisos al interior del predio debe separarse del cuerpo principal del inmueble existente con 4.00 mts. No se permite la prolongación de cubiertas con el fin de alcanzar los dos pisos de altura en el interior del predio.

**Parágrafo 3°.** En predios de esquina se aplican las mismas normas de altura sobre las dos fachadas.

**Artículo 126. - ADECUACIÓN DE INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN.** En caso de aprobarse las obras de adecuación en estos inmuebles deben dirigirse a remediar las fallas urbanísticas y arquitectónicas que éstos presenten en el contexto general. Además se deben ceñir a las normas urbanas, de usos y a las establecidas para los inmuebles de conservación tipológica y de conservación parcial.

**Artículo 127. - CONSTRUCCIONES NUEVAS EN INMUEBLES DE REESTRUCTURACIÓN Y LOTES VACÍOS LOCALIZADOS EN EL SECTOR ANTIGUO.** Además de las normas urbanas, arquitectónicas y de usos, se determinan las siguientes limitaciones:

- a. Ocupación máxima del predio 0.60 (60%)
- b. Altura máxima en fachada en el Sector Antiguo: un piso
- c. Altura máxima en fachada en el área de Influencia dos pisos
- d. Altura máxima en el interior del predio: Dos pisos
- e. Altura mínima en el interior: 2.40 metros.
- f. Estacionamientos: según normas generales.
- g. Empates. En caso de predios colindantes con inmuebles de conservación, todas las intervenciones deben plantearse con soluciones de los empates o escalonamientos volumétricos exteriores e interiores con ellas. El número de pisos exterior e interior depende de esos empates o escalonamientos.
- h. En caso de predios que no colinden con inmuebles de conservación, las intervenciones deben adecuarse a las normas urbanas generales.
- i. Las construcciones nuevas pueden acogerse a los lineamientos tipológicos propios de las edificaciones tradicionales de Guaduas, sin perder su carácter de obras contemporáneas.

**Parágrafo 1°.** Si al escalonar o empatar volumétricamente la altura resultante en algún punto de la fachada es suficiente de acuerdo con las normas, se pueden proponer dos pisos interiores, sujetos a aprobación por parte de la Junta de Patrimonio del Sector Antiguo.

**Parágrafo 2°.** En una construcción nueva, la construcción en dos pisos al interior del predio debe separarse por lo menos 6.00 metros de la fachada interior. No se permite la prolongación de cubiertas con el fin de alcanzar los dos pisos de altura en el interior del predio.

**Parágrafo 3°.** En predios de esquina se aplican las mismas normas de altura sobre las dos fachadas.

**Artículo 128 - ENGLOBES.** Se permite el englobe y la reintegración de predios sin que esto implique el cambio en las normas que hayan sido asignadas individualmente a cada predio englobado en el sector antiguo.

**Artículo 129. - VOLUMETRÍA Y EMPATES.** Cuando un predio de reestructuración o un lote vacío sin construir se encuentra entre dos inmuebles de conservación de igual altura, la nueva construcción que puede hacerse en él deberá empatar con la volumetría de dichos inmuebles.

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

**Artículo 130- ESCALONAMIENTO VOLUMÉTRICO.** Cuando un predio de reestructuración o un lote vacío sin construir se encuentre entre dos edificaciones de conservación 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 131. - 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 132. - VOLADIZOS.** No se permite la construcción de voladizos en los predios localizados dentro del Sector Antiguo de Guaduas y de su Área de Influencia. Las demás áreas se ceñirán por los parámetros establecidos para cada área de actividad.

**Artículo 133. - CUBIERTAS.** En obras de reparación y mantenimiento efectuadas en los inmuebles de conservación integral y tipológica debe conservarse la inclinación existente de las cubiertas y debe emplearse el mismo material. En obras efectuadas en inmuebles de conservación parcial debe



favorecerse la unificación de pendientes y de materiales de cubiertas, en especial en aquellos casos colindantes con inmuebles de conservación tipológica. En las cubiertas de ampliaciones y construcciones nuevas que se adosen a edificaciones existentes debe solucionarse el empate volumétrico y la unificación de materiales. En construcciones nuevas que no colinden con edificaciones existentes la inclinación de las cubiertas será de 30 grados. Cualquier propuesta diferente debe ser estudiada por la Junta de Patrimonio del Sector Antiguo.

**Parágrafo** Debe favorecerse el empleo de materiales duraderos de cubierta y en especial de la teja de barro, material que debe preferirse en casos de sustitución de cubiertas existentes.

**Artículo 134. - ALEROS.** Para el sector antiguo los aleros existentes deben conservarse. No se permite su demolición parcial o total. Las ampliaciones o construcciones nuevas deben incluir aleros de la misma dimensión que los existentes en la manzana o en las edificaciones colindantes.

**Parágrafo** Debe favorecerse la restitución de aleros en aquellas edificaciones que lo hayan perdido en intervenciones anteriores.

**Artículo 135. - FACHADAS.** Toda intervención que se lleve a cabo en inmuebles de conservación integral debe mantener los elementos característicos de las fachadas tales como aleros, zócalos y la proporción de los vanos, o restituirlos en caso de que hayan sido modificados. No se permite la apertura de nuevos vanos. En intervenciones en inmuebles de conservación topológica y de conservación parcial se debe respetar la composición original de las fachadas, ritmo, las dimensiones y proporciones de los vanos y se deben conservar sus elementos característicos: aleros, molduras, carpintería, ornamentación. En inmuebles de reestructuración o en nuevas construcciones, las fachadas deben ser tratadas de modo análogo a las de los inmuebles de conservación, especialmente en lo referente a la composición, ritmo y dimensiones de vanos, acabados y tratamiento general.

**Artículo 136. - MATERIALES.** En los trabajos de reconstrucción o restauración de partes de edificaciones de conservación deben emplearse los mismos materiales de las partes conservadas. Excepcionalmente, cuando se demuestre la imposibilidad técnica de empleo de esos materiales se puede recurrir a una tecnología moderna. En las construcciones nuevas pueden emplearse nuevos materiales siempre y cuando se den los acabados exteriores necesarios para su integración en el conjunto urbano.

**Parágrafo.** Las puertas y las ventanas en el sector antiguo deben ser construidas en madera. Si se emplean rejas o varillas

de hierro, estas deben estar incorporadas como elementos accesorios a la madera. En el Área de Influencia se permite la carpintería metálica, previa autorización de la Junta de Patrimonio.

**Artículo 137. - ENCHAPES.** No se permite el uso de enchapes en las fachadas de las edificaciones existentes o nuevas dentro del Sector Antiguo de Guaduas y su área de Influencia.

**Parágrafo** En caso de encontrarse en una edificación mediante una exploración adecuada la presencia de zócalos originales en piedra, estos pueden dejarse a la vista.

**Artículo 138. - COLOR** En el sector antiguo los muros de las fachadas de los inmuebles y en las bardas de cerramiento de los predios se deben emplear preferencialmente el color blanco. El zócalo, las puertas y las ventanas pueden llevar un color diferente que armonice con el conjunto de fachada de la cuadra.

**Parágrafo** Si mediante un estudio cromático cuidadoso, realizado por un experto en restauración, se comprueba la presencia en una fachada de colores originales diferentes del blanco, esos colores pueden ser permitidos en dicho inmueble.

**Artículo 139. - 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 140. - ANTENAS.** Las antenas aéreas deben localizarse en la parte interior de los predios y no deben ser visibles desde la calle.

**Artículo 141. - SOTANOS Y SEMISÓTANOS.** Solo se permiten en construcciones nuevas y cuando la topografía del predio las ocasione.

**Artículo 142. - ZAGUANES, CORREDORES Y PATIOS.** Los zaguanes, corredores y patios de las edificaciones de conservación existentes son elementos tipológicos de primera importancia que deben ser conservados. En obras de ampliación efectuadas en esas edificaciones se requiere continuar con las características planteadas por la disposición de zaguanes, corredores y patios.

**Parágrafo** Los patios en obra nueva deben tener un área mínima de 16 metros cuadrados y un lado mínimo de 4.00 metros.

**Artículo 143. - AISLAMIENTOS POSTERIORES.** Los aislamientos posteriores entre edificaciones del sector antiguo se establecen en cada caso de acuerdo con la profundidad del

predio y no pueden ser inferiores a 4.00 metros. En caso de edificaciones que tengan aislamientos menores de 4.00 metros antes de la aprobación del presente acuerdo, esos aislamientos no podrán reducirse ni construirse.

**Parágrafo** Las dimensiones de los aislamientos posteriores contenidas en los planos reglamentarios de cada manzana complementan la norma escrita.

**Artículo 144. - ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS.** En caso de proponerse estacionamientos privados como parte de una obra. De adecuación en inmuebles de conservación integral, tipológica o parcial, el tratamiento de las aperturas en la fachada y de los andenes debe ser aprobado previamente por la Junta de Patrimonio del Sector Antiguo de Guaduas. En 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 145. - 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 de influencia . Estos estacionamientos deben ser aprobados previamente por la Junta de Protección del Sector Antiguo, deben tener una fachada completamente tratada, una sola puerta de ingreso y salida, tratamiento interior del piso. El servicio de vigilancia es opcional.

**Parágrafo** La reglamentación de las zonas de estacionamiento en el espacio público es de competencia de la Junta de Patrimonio del Sector Antiguo. Esa reglamentación debe prestar especial atención a la regulación del estacionamiento de vehículo en el espacio de la plaza principal.

## **CAPITULO VI**

### **Sección uno**

#### **NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS AREAS DE ACTIVIDAD- MAPA 7**

**Artículo 146. - DEL ÁREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL RESIDENCIAL. A.A.I.R.** Estas áreas pueden tener usos compatibles con el comercial grupo uno, Residencial grupo 2, Están reguladas por las siguientes normas:

**Área de lote mínimo.** El área de lote mínimo será de 128 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: 1.2

**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.

**Área 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:**

Laterales: No se exigen.

Posteriores: Mínimo 4 mts, Deben empatar con los patios vecinos

**Antejardines** El fondo mínimo de los antejardines será de dos (2.5) metros.

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

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

**Artículo 147. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL A.A.C**

Estas áreas pueden tener usos compatibles con Residencial grupo 1 , Industria liviana. Están reguladas por las siguientes normas:

**Área de lote mínimo.** El área de lote mínimo será de 72 metros cuadrados

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 7 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 máximas de cuatro pisos.

**Área 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 4 cuatro metros de fondo.

**Antejardines** No se exigen.

**Voladizos** 0.70 m máximo.

**Artículo 148. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (AAM)** Estas área coincide exactamente con el centro histórico de la cabecera municipal pueden tener usos compatibles con Residencial grupo 2 , institucional , comercial grupo uno. Están reguladas por las normas para el área histórica y es particular para cada caso.

**Parágrafo 1°.** En el centro histórico las áreas de actividad múltiple seguirán las reglamentaciones específicas consideradas en capítulo VII.

**Parágrafo 2** Para el área urbana de Puerto Bogota el área de actividad Múltiple (A.A.M), se seguirá por las siguientes normas:

**Área 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:** 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 149. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA. (AARDA)** Los usos compatibles con estas áreas son el institucional grupo Uno. Las normas que regulan estas áreas son:

**Área de lote mínimo.** El área de lote mínimo será de 72 metros cuadrados

**Frente Mínimo:** El frente mínimo de los lotes a desarrollar en estas áreas será de 6 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, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote, sin exceder los cuatro pisos.

**Área 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:

- Aislamientos Laterales que empaten con las construcciones vecinas.
- Aislamiento Posterior mínimo de tres a cuatro metros de fondo.

**Antejardines** No se exigen

**Voladizos.** En la demarcación emitida por la oficina de Planeación municipal se determinaran los voladizos.

**Artículo 150. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. (AARDM)** Los usos compatibles en estas áreas son: residencial grupo 2, institucional grupo 1 y comercial grupo 1, industrial grupo 1. Las normas que regulan estas áreas son:

**Área de lote mínimo.** El área de lote mínimo será de 128 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, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote.

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

**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.**

Laterales :No se exigen.

Posteriores: 4 m. mínimo

**Antejardines.** El fondo mínimo de los antejardines será de dos cinco(2.5) metros.

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

**Artículo 151. - DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA. (AARDB).** Los usos compatibles son el comercial grupo 1 e institucional grupo 1, Las normas que regulan estas áreas son:

**Área de lote mínimo.** El área de lote mínimo será de 220 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 dos(2) pisos, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno

el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote.

**Área de Ocupación** El área de ocupación máxima de la construcción con respecto al área total del terreno será del 50%

**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** No se exigen

**Antejardines.** El fondo mínimo de los antejardines será de tres (3) metros.

**Voladizos.** Las construcciones que tengan una altura mayor a un piso deberán dejar un voladizo no inferior a 0.70 metros.

**Artículo 152.** - 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 Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 153.** - La aprobación de la licencia de funcionamiento 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 154** 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.

## **Sección dos**

### **Normas específicas para las Inspecciones de La Paz y Guadueros**

**Artículo 155.** - Las inspecciones de la Paz y Guadueros, dada su estructura simple de desarrollo, se normatizará de acuerdo a la zonificación realizada, ver mapas de zonificación, Áreas de desarrollo, Expansión Urbana caso Guadueros y Áreas de consolidación.

**Áreas de Consolidación:** Para las áreas de consolidación se maneja lotes mínimos de 98 metros cuadrados y alturas máximas de dos pisos con opción de altillo.



**Áreas de Desarrollo y Expansión Urbana.** Para las áreas de Nuevos Desarrollos y expansión Urbana se manejará Normas correspondientes a densidad media así:

**Área de lote mínimo.** El área de lote mínimo será de 128 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, en casos especiales se permitirá mayor altura de acuerdo a las condiciones del terreno el proyecto y las especificaciones de la vía sobre la cual tenga frente el lote.

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

**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.**

Laterales :No se exigen.

Posteriores: 4 m. mínimo

**Antejardines.** El fondo mínimo de los antejardines será de dos cinco(2.5) metros.

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

**CAPITULO VII  
NORMAS ESPECIFICAS SECTOR ANTIGUO Y AREA DE INFLUENCIA**

**sección 1**

**Normas Para La Conservación Integral.**

**Artículo 156.** - Las intervenciones de los inmuebles de esta categoría tienden por una parte a su conservación total y por otra a liberarlos de agregados de cualquier género que atenten contra la integridad de sus valores. Las obras permitidas son:1. Obras dirigidas a la conservación de la estructura y carácter del inmueble:

- a. Mantenimiento.
- b. Reparación.

- c. Restauración.
  - d. Liberación.
  - e. Consolidación.
  - f. Reintegración.
  - g. Reconstrucción.
2. Obras dirigidas a permitir el uso del inmueble:
- a. Adecuación funcional.

**Parágrafo.** La definición de los tipos de obra se encuentran en el Anexo No. 2 de la reglamentación.

## Sección 2

### Normas para la Conservación Tipológica y Conservación Parcial.

**Artículo 157. - CONSERVACIÓN TIPOLÓGICA.** En los inmuebles de esta categoría se pueden llevar a cabo acciones de consolidación y reintegración de los elementos constitutivos del edificio, la inserción de elementos accesorios e instalaciones requeridas para su adecuación y la eliminación de elementos extraños a la tipología original del inmueble como construcciones que ocupen los patios.

En los predios cuyo tamaño lo permite, pueden efectuarse trabajos de ampliación que deben ceñirse al desarrollo lógico de la tipología original y que no desfiguren su organización espacial.

Las obras permitidas son:

1. Obras dirigidas a la conservación de la estructura y carácter del inmueble:

- a. Mantenimiento
- b. Reparación.
- c. Restauración.
- d. Liberación.
- e. Consolidación
- f. Reintegración
- g. Reconstrucción.

2. Obras dirigidas a permitir el uso del inmueble:

- a. Adecuación
- b. Subdivisión
- c. Ampliación, sólo en casos en que el tamaño del predio y su ocupación lo permitan (Inmuebles clasificados como C.T.1).

**Artículo 158. - CONSERVACIÓN PARCIAL.** En los inmuebles de esta categoría se deben llevar a cabo acciones de conservación de las características urbanas de la edificación, especialmente

del tramo fronterero con sus fachadas, cubiertas y aleros correspondientes. Las obras permitidas son:

1. Obras dirigidas a la conservación de la fachada y sus elementos correspondientes:

- a. Mantenimiento
- b. Reparación.
- c. Restauración.
- d. Liberación
- e. Consolidación.
- f. Reintegración.
- g. Reconstrucción.

2. Obras dirigidas a permitir el uso del inmueble:

- a. Adecuación.
- B. Subdivisión.
- C. Ampliaciones, sólo en los casos en que el tamaño del predio y su ocupación lo permitan. (Inmuebles clasificados con C.P.1).

**Parágrafo.** En los inmuebles de conservación parcial se permite demolición parcial en la parte posterior del inmueble, previa aprobación de la Junta de Patrimonio del Sector Antiguo. No se permiten demoliciones en el tramo fronterero del inmueble.

#### **Sección 4**

##### **Normas para la Reestructuración y Obra Nueva**

**Artículo 159. - REESTRUCTURACIÓN.** En esta categoría se pueden llevar a cabo obras que permitan transformar el inmueble parcialmente o en su totalidad, en relación con la preservación del conjunto urbano de valor monumental. Estas obras pueden ser:

- 1. Obras destinadas a integrar el inmueble al conjunto urbano tales como: cambio en la composición y tratamiento de fachadas, cambio de perfil y materiales de cubierta, cambios interiores de adecuación.
- 2. Obras de demolición parcial como apoyo de su integración al conjunto urbano.
- 3. Demolición total para dar paso a una nueva construcción ceñida a las normas contenidas en este acuerdo.

**Artículo 160. - OBRA NUEVA.** Las nuevas construcciones en inmuebles de reestructuración y en los lotes no construidos deben ceñirse a las normas contenidas en el Título III del presente acuerdo.

## CAPITULO VIII

### DE LAS URBANIZACIONES

**Artículo 161. - 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.162. -** 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 Plan 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, inúndales, 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 preescolar, 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 mas 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 matricula 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 Alcaldía, debidamente registrado y protocolizar en la Notaria Municipal.

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.

## **Sección 1.**

### **De la Clasificación.**

**Artículo 163.** - Para efectos del presente acuerdo las urbanizaciones tendrán las siguiente clasificación:

TIPO DE URBANIZACION	FORMAS DE USO	DENSIDAD DE VIVIENDA por Ha
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	16 A 29
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	30 A 50
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	51 A 80

**Artículo 164. - DE LOS MULTIFAMILIARES.** Las urbanizaciones con forma de uso multifamiliar deben registrarse por la reglamentación de propiedad horizontal, estos se podrán desarrollar en la zonificación que corresponda a áreas residenciales o compatibles de densidad alta.

## Sección 2

### De Las Áreas de Cesión.

**Artículo 165. -** Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio de deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno destinadas a zonas verdes, equipamiento comuna, vías, infraestructura y obras de urbanismo. Las áreas de cesión se clasificarán y reglamentarán así:

TIPOS DE CESION	DESTINACION
TIPO A	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
TIPO B	VIAS

**Artículo 166. - 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 MINIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA	ZONAS VERDES MINIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	8%	10%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	9%	12%
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	10%	14%

**Artículo 167. -** 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 m<sup>2</sup>.

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 el 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 168.** - 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 169.** - Cuando las áreas de cesión estén destinadas a zonas verdes deberán ser empradizadas y arborizadas por parte del urbanizador.

**Artículo 170.** - 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 171.** - **LAS ÁREAS DE CESIÓN TIPO B.** serán destinadas a vías de uso público y se clasificarán así:

a. Áreas de cesión para el Plan Vial.

b. Áreas de Cesión para Vías Locales.

**Artículo 172.** - **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 173.** - **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 174. 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:

<b>TIPO DE URBANIZACION</b>	<b>PORCENTAJE DE CESION VIAS LOCALES min, viv-max,viv</b>
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	18 a 20%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	16 a 18%
URBANIZACION DOS DENSIDAD ALTA	14 a 16%

**Artículo 175.** - De acuerdo a su clasificación todas las urbanizaciones deberán proveer una cuota de estacionamientos particulares y para visitantes determinadas así:

<b>TIPO DE URBANIZACION</b>	<b>ESTACIONAMIENTOS CUPOS/ LOTES</b>	
	<b>PARTICULARES</b>	<b>VISITANTES</b>
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	1/1	1/10
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	1/6	1/10
URBANIZACION DOS DENSIDAD ALTA	NO EXIGE	1/10



## CAPITULO IX

### DEL PLAN VIAL

#### Sección 1

**ARTICULO 176. - DEFINICIONES.** 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 trafico 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 transito 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 limite 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 177. -** 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 si, su característica importante es que son periféricas al centro urbano.

**VU4. Vía Urbana peatonal** Son vía 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 178.** Las especificaciones mínimas de las vía que le competen al municipio regular son las siguientes.

CLASIFICACION VIA	ESPECIFICACIONES
<b>VIAS LOCALES</b>	
Vía de Penetración Urbana VU0	Calzada: Ancho mínimo 12m Andenes: Mínimo 1 m y máximo 2 m, para zonas de nuevos desarrollo los andenes tendrán como mínimo 2.50m, ( zona dura 1.50m y zona verde de 1m)
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 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 2.50m ( zona dura 1.50m y zona verde de 1m)
Vía Urbana de segundo Orden VU2	Calzada: Ancho mínimo de 8m y ancho máximo de 9m. Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo de 2.50m (zona dura 1.50 y zona verde de 1m)
Vía Urbana de tercer orden VU3	Calzada: Ancho mínimo 6m, ancho máximo 7m. Andenes: Mínimo 1m y máximo 2m, para zonas de nuevos desarrollos los andenes tendrán como mínimo 3m, (zona dura 2m y zona verde 1m.)
Vía Urbana Peatonal VU4	Calzada: Ancho mínimo 3m y máximo 3.5, andenes mínimo 1,50( zona dura 1m y

### 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 179.** - La Oficina de Obras Publicas elaborará los diseños de las vías proyectadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y procederá conjuntamente con la Oficina de Planeación a registrar las afectaciones viales. Es prioridad para el municipio a corto plazo realizar los diseños de la vía de acceso a la cabecera municipal, Avenida vía a Guaduro.

**Artículo 180.** - 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 1º.** Se consideran obras viales la Apertura, Ampliación, Rectificación, Pavimentación o Regularización de las vías.

**Artículo 181.** - La licencia de obras de urbanismo o de construcción será expedida para predio afectado 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 182.** - Cuando el terreno en proceso de urbanización o de loteo 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 183.** - 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 184.** - La construcción de obras viales en Zonas con Tratamiento de Conservación, solo se efectuarán con visto bueno de la Oficina de Planeación Municipal.

**Artículo 185.** - Para el Municipio los proyectos viales deberán ajustarse a los trazados dados en este acuerdo y obtener la

aprobación de la Junta de Planeación Municipal, presentando copias de los planos para su estudio.

**Artículo 186.** - En las zonas con Tratamientos de Conservación Ambiental y Ecológica mencionadas en el acuerdo de usos del suelo todo nuevo desarrollo debe contemplar una zona verde arborizada, con un ancho mínimo de dos metros a lado y lado de la vía, la cual será de cesión obligatoria por parte del urbanizador y entrará a formar parte como porcentaje de las cesiones en el acuerdo sobre usos del suelo.

**Artículo 187.** - 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 de la junta municipal 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 1°.** Sobrante es el área resultante de descontar el área afectada por obras del sistema vial y que no tiene posibilidad de desarrollo.

**Artículo 188.** - 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 189.** - 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.

## **CAPITULO X**

### **Licencias, Sanciones Urbanísticas y procedimientos**

#### **Sección 1**

#### **De las licencias**

**Artículo 190. - 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 191. - CLASES DE LICENCIAS.** Las licencias podrán ser de urbanismo o de construcción.

**Artículo 192. - 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 plan 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 193. - LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS MODALIDADES.** Se entiende por licencia de construcción la autorización para desarrollar un predio con construcciones, cualquiera que ellas sean, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas del municipio y las leyes vigentes. 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 194. - 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 195. - 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 196. - 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, 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.

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 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 197. - 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.

**Parágrafo 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 siguientes a la fecha de la solicitud.

**Parágrafo 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.

**Parágrafo 3°.** La administración municipal a la fecha de publicación del presente decreto no hayan señalado los requisitos que deben acompañar las solicitudes de las licencias de construcción individual de vivienda de interés social, deberán hacerlo a más tardar el 30 de junio de 1998, los cuales serán enviados al Ministerio de Desarrollo Económico para revisión y aprobación.

**Artículo 198. - 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 197 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 municipal competente, acerca de la disponibilidad de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del término de vigencia de la licencia.

**Artículo 199 - 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 197 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 200. - 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 201. - 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 202. - REVISIÓN DE LOS DISEÑOS.** El municipio 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.

**Parágrafo 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 203. - TRÁNSITO DE NORMAS DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTES.** 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

prorroque, se modifique, se adicione o se requiera una nueva licencia por vencimiento de la anterior.

**Artículo 204. - 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.

**Parágrafo.** 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.

**Artículo 205. - 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.

**Artículo 206. - 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 207.** - 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.

3. 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 208 - SUJECCIÓN 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 Básico de Ordenamiento sólo podrán expedirse licencias de urbanismo y construcción o sus modalidades de conformidad con lo dispuesto en el Plan.

**Artículo 209. - NOTIFICACIÓN DE LICENCIAS.** Los actos de los curadores y 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 210. - 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 211. - 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 anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**Artículo 212. - 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 213. - 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.

**Parágrafo.** 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 214.** - 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 215. - 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 216. - LEGALIZACIONES.** Corresponde exclusivamente a la administración municipal, si a ello hubiere lugar, legalizar las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio o distrito 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. Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 9 de agosto de 1996.

## **Sección 2**

### **De las sanciones urbanísticas**

**Artículo 217. - CONTROL.** En desarrollo del artículo 61 del Decreto 2150 de 1995, corresponde a los alcaldes municipales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento 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, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a las autoridades previstas en este artículo.

**Artículo 218. - 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 219.** - 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.

**Parágrafo.** 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 220. - 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, quienes 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.

Parágrafo. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

**Artículo 221. - 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 parágrafo 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 parágrafo de este artículo.

**Parágrafo.** 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 222. - 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,

#### **TITULO IV PROGRAMA DE EJECUCION**

**Artículo 223. - DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO.-** Declarase como de desarrollo prioritario los siguientes inmuebles:

- 1) Proyecto de vivienda de interés social, predio 01000166-006-00
- 2) Planta de tratamiento de residuos sólidos, predio No.0003-004-0021-000

**Artículo 224. - DECLARATORIA DE CONSTRUCCION PRIORITARIA. -** Declarase como de construcción prioritaria los siguientes inmuebles:

**Artículo 225- PROGRAMAS Y PROYECTOS** Los programas y proyectos prioritarios se especifican en la matriz a corto, mediano y largo plazo anexa a este acuerdo municipal.

**Artículo 226- DEROGATORIAS.** El presente acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.